



Grundstücksmarktbericht **2017**

Stadt Münster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Münster

Münster, im März 2017

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster
Geschäftsstelle: Vermessungs- und Katasteramt
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer E 351

Telefon: (0251) 4 92 62 14
Fax: (0251) 4 92 77 55
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-muenster.de
Internet: www.stadt-muenster.de/gutachter
www.boris.nrw.de

Richtwertauskünfte: Telefon: (0251) 4 92 62 76
sowie im Internet

Druck: Stadt Münster

Titelfoto: Gebäude des Bischöflichen Generalvikariats, Münster (Thomas Dieckmann)

Auflage: 200

Preis: 30 € für die gedruckte Ausgabe / kostenlos für den Abruf über automatisierte Verfahren (nach Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 05.07.2010)

Vervielfältigung: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.boris.nrw.de mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Vorwort

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht analysiert die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Münster im Jahr 2016.

Er wird jährlich fortgeschrieben. Der Bericht enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Münster - auch bezogen auf verschiedene Teilmärkte - sowie verschiedene für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Er liefert auf diese Weise wichtige Informationen für Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt und leistet nicht nur einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes, sondern auch zur sach- und marktgerechten Verkehrswertermittlung.

Aus den Daten des Grundstücksmarktberichtes allein kann jedoch in der Regel nicht der konkrete Verkehrswert einer Immobilie abgeleitet werden. Die ermittelten Ergebnisse sind stets sachverständig zu würdigen.

Der Bericht wurde auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 16. Februar 2017 eingehend beraten.

Dipl.-Ing. Michael Tegtmeier
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Karl Wendland
Stellv. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen und weitere Informationen	6
1.1 Vorbemerkungen	6
1.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster	9
1.3 Der Grundstücksmarkt in Münster im Jahre 2016 (Zusammenfassung)	10
1.4 Regionale Gliederung	10
2. Grundstücksumsatz 2016	11
3. Unbebaute Grundstücke	15
3.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	17
3.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	24
3.3 Wohngrundstücke im Außenbereich	27
3.4 Einzelhandel (großflächig)	29
3.5 Gewerbe und Industrie	29
3.6 Erbbaurechte	30
3.7 Bauerwartungsland und Rohbauland	30
3.8 Land- und Forstwirtschaft	31
3.9 Sonstige Flächen	33
4. Bebaute Grundstücke	35
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	37
4.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser	40
4.3 Geschäfts- und Warenhäuser	40
4.4 Bürogebäude	41
4.5 Gewerbehallen	41
5. Wohnungs- und Teileigentum	42
5.1 Umsätze	42
5.2 Wohnungseigentum	45
5.2.1 Ersterwerb	47
5.2.2 Weiterverkauf	47
5.2.3 Umwandlungen	48
5.2.4 Wohnungseigentum - Dachräume (nicht ausgebaut)	48
5.3 Teileigentum	48
5.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze	49
5.5 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen	49
6. Bodenrichtwerte	50
6.1 Gesetzlicher Auftrag	50
6.2 Bodenrichtwerte für Bauland	50
6.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	50
6.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	52
6.5 Präsentation im Internet - BORIS.NRW	52

7.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	53
7.1	Preisindexreihen	53
7.2	Umrechnungskoeffizienten	55
7.2.1	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	55
7.2.2	Grundstücksgröße	57
7.3	Liegenschaftszinssätze	58
7.4	Rohertragsfaktoren	61
7.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	63
7.6	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	68
7.7	Marktanpassungsfaktoren	70
7.7.1	Sachwertfaktoren für Normaleigentum	70
7.7.2	Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte	73
7.7.3	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	75
8.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	76
8.1	Sozioökonomische Daten	76
8.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	76
8.3	Wirtschaftsdaten	77
9.	Mieten und Pachten	78
9.1	Gewerbemieten	78
9.2	Wohnungsmieten	80
9.3	Pachten für den Obst- und Gemüseanbau	80
10.	Gebühren	81
10.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	81
10.2	Gebühren für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	81

Anlagen:

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks

Bestellformular:

- Bodenrichtwertkarte

- Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum

- Grundstücksmarktbericht

1. Vorbemerkungen und weitere Informationen

1.1 Vorbemerkungen

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 durch das Bundesbaugesetz gebildet mit dem vorrangigen Ziel, zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen.

Grundeigentümern, Kaufinteressenten und der interessierten Öffentlichkeit sollen Informationen über den lokalen Grundstücksmarkt vermittelt werden. Sachverständigen und Bewertungsfachleuten aus der Verwaltung, dem Kredit- oder Versicherungswesen, der Immobilienwirtschaft und den Finanzbehörden, die auf Kenntnisse des Bodenmarktes angewiesen sind, soll ein Überblick über die den lokalen Markt beschreibenden Daten gegeben werden.

Die Gutachterausschüsse sind keine kommunalen, sondern vom Land NRW eingerichtete Ausschüsse. Sie sind selbständig und im Rahmen ihrer Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfen. Sie werden für den Bereich einer kreisfreien Stadt, eines Landkreises oder einer großen kreisangehörigen Stadt gebildet.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Dem Gutachterausschuss gehören ehrenamtlich tätige Gutachter wie Architekten, Vermessungsingenieure, Wohnungswirtschaftler, landwirtschaftliche Sachverständige und Bewertungsfachleute aus dem Bankwesen sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft an, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses und einer seiner Stellvertreter sollen der Verwaltung angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Die Gutachter werden jeweils für die Dauer von fünf Jahren von der Bezirksregierung bestellt.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (mit den jeweils letzten Änderungen), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.02.2011, die Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014, die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 23.04.2004 (mit den jeweils letzten Änderungen) maßgeblich.

Der Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende, vom Gesetzgeber vorgegebene Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Erstattung von Wertgutachten über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke auf Antrag einer antragsberechtigten Privatperson oder einer antragsberechtigten Institution (Gerichte, Behörden)
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Zustandsfeststellungen für Grundstücke bei vorzeitiger Besitzeinweisung bei Enteignungen
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu führenden Kaufpreissammlung sowie die Erstellung von Übersichten
- die Ermittlung von Daten, die für die Bewertung wesentlich sind, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Gebädefaktoren, Bewirtschaftungsdaten usw.

Zur Vorbereitung und Durchführung der oben genannten Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle bei der Verwaltung, für deren Bereich er gebildet wurde. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses.

In Münster ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Fachstelle im Vermessungs- und Katasteramt eingerichtet. Sie bereitet unter anderem die Wertermittlung für Gutachten vor, ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte.

Die Notare sind gem. § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Kaufverträge werden ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen. Diese Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für eine fundierte Wertermittlung, für die Ableitung der für die Bewertung wesentlichen Daten, für die Ermittlung von Bodenrichtwerten und für den nachfolgenden Marktbericht.

Bei der Übernahme in die Kaufpreissammlung werden die Kauffälle darauf untersucht, ob sie repräsentativ für eine Aussage über die Marktlage sind. Zur Ermittlung des Geldumsatzes, des Flächenumsatzes bzw. des Umsatzes nach der Anzahl der Verträge werden alle Kaufverträge herangezogen. Zur Ermittlung und Darstellung der Preissituation werden lediglich die geeigneten Kauffälle verwendet.

Bei Darlegung des berechtigten Interesses werden nach § 10 der Gutachterausschussverordnung NW Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt, z. B. für die Begründung eigener Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen. Ein entsprechendes Antragsformular befindet sich am Ende dieses Berichtes.

Die aus den Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Gebiete, die im Wesentlichen die gleichen werttypischen Merkmale aufweisen. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück in diesem Gebiet. Die Richtwerte werden zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres vom Gutachterausschuss neu ermittelt bzw. überprüft. Sie sind in einer Richtwertkarte auf der Grundlage des Stadtplans dargestellt.

Die Richtwertkarte kann zum Preis von 30 € erworben werden. Es werden aber auch mündliche, telefonische oder schriftliche Richtwertauskünfte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.

Sie finden die Bodenrichtwertkarte auch im Internet unter: www.stadt-muenster.de/gutachter sowie im Rahmen einer landesweit einheitlichen Darstellung unter www.boris.nrw.de.

Für diesen Marktbericht wurden die Kaufverträge aus dem Jahre 2016 verwendet, die bis zum 15. Februar 2017 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Alle Tabellen und Graphiken beruhen auf Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die Rahmendaten (Kapitel 8) und Tabelle 2 zusätzlich auf Angaben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster (Wohnberechtigte Bevölkerung nach dem Stand vom 31.12.2016, gerundet auf 100 Einwohner) und den Flächenangaben aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2016).

Einige Zahlenangaben aus den Vorjahren wurden aktualisiert, weil nach der Veröffentlichung des vorherigen Marktberichtes noch Verträge eingingen, die aus zurückliegenden Jahren stammen.

Mit jeder Neuauflage des Marktberichtes wird somit auch eine Ergänzung der jeweils letzten Ausgabe durchgeführt. Auf die Preisaussagen des Marktberichtes wirken sich diese Änderungen jedoch nicht aus.

Der Marktbericht steht im Internet unter den beiden Adressen www.stadt-muenster.de/gutachter bzw. www.boris.nrw.de kostenlos zum Download bereit.

Gedruckte Exemplare können für 30 € über die Geschäftsstelle erworben werden.

Unter der Internetadresse www.boris.nrw.de steht auch eine „Allgemeine Preisauskunft“ für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung, in der unmittelbar Daten aus der Kaufpreissammlung Verwendung finden. Interessierte Kunden können somit auf der Ebene der Stadt/Gemeinde - in Münster sogar bezogen auf die regionale Gliederung (siehe Schaubild am Ende des Berichts) - das Preisniveau gezielt für einzelne Baujahre, Wohnflächen, Ausstattungsklassen oder Wohnlagen abfragen.

Die ungefähre Lage der ausgewerteten Objekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert.

Das Auskunftssystem befindet sich noch im Aufbau, sodass noch nicht für alle Gemeinden aus NRW Daten hinterlegt sind. Der Ausbau findet jedoch kontinuierlich statt.

1.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Tegtmeier, Michael Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Wendland, Karl Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dr.-Ing. Linder, Bernd-Ulrich Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
 Dr.-Ing. Drees, Andreas Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, ÖbuV SV
 Gnewuch, Dieter Dipl.-Ing., Architekt, ÖbuV Sachverständiger
 Plitt, Conny Dipl.-Ing., Architekt, ÖbuV Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter

Ahmann, Kerstin B.Eng. (FH), Immobiliengutachterin
 Austermann, Corinna M.Sc., Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieurin
 Bärwolf, Timo Dipl.-Kaufmann, ÖbuV Sachverständiger
 Dohr, Günter Dipl.-Ing., Regierungsvermessungsdirektor a. D.
 Elbers, Stefan Dipl.-Betriebswirt, ÖbuV Sachverständiger
 Dr.rer.pol. Engel, Ralf Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Ing. Architekt
 Kauke, Katja Dipl.-Ing., Architektin, Sachverständige
 Klein, Reinhold Landwirtschaftlicher Sachverständiger
 Nottenkemper, Klemens-August Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer a.D.
 Ostermann, Andreas Dipl.-Ing., FRICS, Immobiliengutachter
 Scheiper, Ulf-Hendrik M.Sc., Dipl.-Ing (FH), ÖbuV Sachverständiger
 Teigeler, Josef Dipl.-Ing., Geschäftsführer a. D.
 Thiemann, Jutta Dipl.-Ing., Vermessungsassessorin, ÖbuV SV
 Prof. Weischer, Martin Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von Finanzbehörden

Finanzamt Münster-Außenstadt

Steinkamp, Heike Steueramtsrätin
 Kuckherm, Uwe Steueroberinspektor

Finanzamt Münster-Innenstadt

Friehe, Joachim Steueramtmann
 John, Beate Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Albersloher Weg 33 48155 Münster
 Telefax: (0251) 4 92 77 55
 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-muenster.de
 Internet: www.stadt-muenster.de/gutachter
 Ansprechpartner: Guido Roters Telefon: (0251) 4 92 62 14

1.3 Der Grundstücksmarkt in Münster im Jahr 2016 (Zusammenfassung)

Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit knapp 2.500 Einheiten wiederum weit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Die Kaufpreissumme erreicht deutlich mehr als 900 Millionen Euro.

Die Preise sind wiederum in allen Teilmärkten gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in 117 Kaufverträgen 162 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das ist wiederum deutlich weniger als im Jahr 2015. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei 38 %.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau insgesamt sind gegenüber 2015 um etwa 3 % gestiegen. Sie liegen unverändert in der Mehrzahl zwischen 160 und 360 €/m² oder über 500 €/m² (inkl. Erschließungskostenanteil).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 wechselten rd. 600 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer, dies ist ein Wert deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser (+ 6 %) als auch für Mehrfamilienhäuser (+ 10 %) deutlich gestiegen.

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1.319 Wohnungskaufverträgen wurde das Ergebnis des letzten Jahres wieder überboten, liegt aber immer noch nur auf dem Niveau des Jahres 2009. Die Kaufpreissumme von fast 300 Millionen Euro wurde bisher nur einmal übertroffen.

Die Preise der Neubauten sind im Mittel um 4 % gestiegen.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 5 % gestiegen.

1.4 Regionale Gliederung

Um die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Stadtgebiet besser darstellen zu können, erfolgt eine regionale Gliederung des Stadtgebietes in die Zonen 1 bis 5. Durch die Gruppierung kommt in erster Linie die Entfernung zum Stadtzentrum zum Ausdruck.

Zentrum	zentrumstnah	innerer Stadtrand	äußerer Stadtrand	äußere Stadtteile
Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5

Eine Übersicht über die regionale Gliederung des Stadtgebietes ist am Ende dieses Berichtes - auf der Innenseite des Einbandes - abgedruckt.

2. Grundstücksumsatz 2016

Die Tabelle 1 enthält die Gesamtzahl der Kauffälle, den Flächenumsatz und den Geldumsatz im Stadtgebiet Münster, untergliedert nach den drei Teilmärkten (unbebaut, bebaut und Wohnungs- und Teileigentum). Unter den unbebauten Grundstücken sind nicht nur baureife Grundstücke, sondern alle sonstigen Flächen wie landwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Ankäufe für Straßenland, Grünflächen usw. erfasst. Der gesamte Flächenumsatz betrug 2,1 km² (das sind 0,7 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskaufälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz liegt 100 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (ca. 56 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

Tabelle 1: Grundstücksumsatz 2016

Art	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
unbebaut	302	117,4	76,0
bebaut	777	87,9	545,3
Wohnungs- und Teileigentum	1.384	-	308,6
Summe:	2.463	205,3	929,9

Das Schaubild 1 zeigt die prozentuale Verteilung nach der Anzahl der Kaufverträge, untergliedert nach den drei Teilmärkten.

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

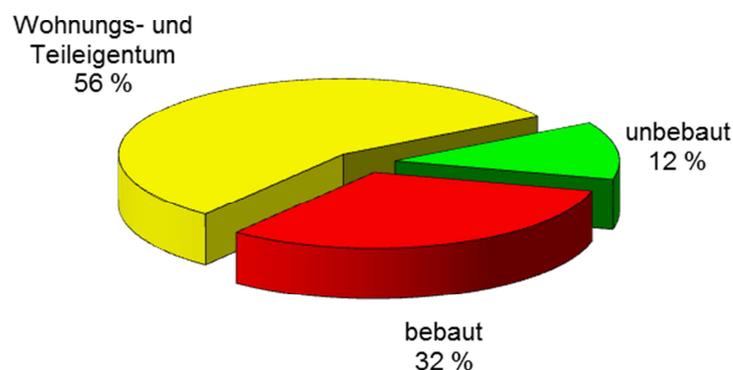


Tabelle 2: Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Stadtteile

Gemarkung/ Stadtteil	Fläche km ²	Einwohner rd.	unbe- baut	bebaut	WE	Summe	Verträge je 1.000 Einwohner	Kaufpreis- summe Mio. €
Münster*	35,4	139.700	53	233	674	960	6,9	478,0
- Coerde	5,9	11.000	5	19	74	98	8,9	10,2
- Gievenbeck	9,5	21.600	8	43	99	150	6,9	60,2
- Gremmendorf	10,4	11.900	27	63	41	131	11,0	66,9
- Kinderhaus	7,8	15.600	7	30	72	109	7,0	22,6
- Mecklenbeck	6,2	9.400	15	40	62	117	12,4	35,9
Albachten	13,0	6.500	6	20	11	37	5,7	8,9
Amelsbüren	43,4	6.500	34	10	6	50	7,7	11,5
Angelmodde	5,0	8.200	12	39	52	103	12,6	23,4
Handorf	30,7	8.100	4	32	21	57	7,0	15,8
Hiltrup	21,7	25.900	22	120	117	259	10,0	95,2
St. Mauritz	45,9	17.900	53	47	32	132	7,4	39,3
Nienberge	27,8	7.000	5	17	54	76	10,9	10,6
Roxel	19,9	9.200	15	26	36	77	8,4	16,0
Wolbeck	20,7	9.300	36	38	33	107	11,5	35,4
Summe:	303,3	307.800	302	777	1.384	2.463	8,0	929,9

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Im Jahr 2016 wurden - bezogen auf die Einwohnerzahl (wohnberechtigte Bevölkerung 31.12.2016) - die meisten Kaufverträge in Angelmodde und Mecklenbeck geschlossen, am wenigsten in Albachten.

Der Anteil der Stadt Münster an Verkäufen baureifer Wohnbaulandgrundstücke liegt bei 38 %, im Vorjahr waren es 40 %.

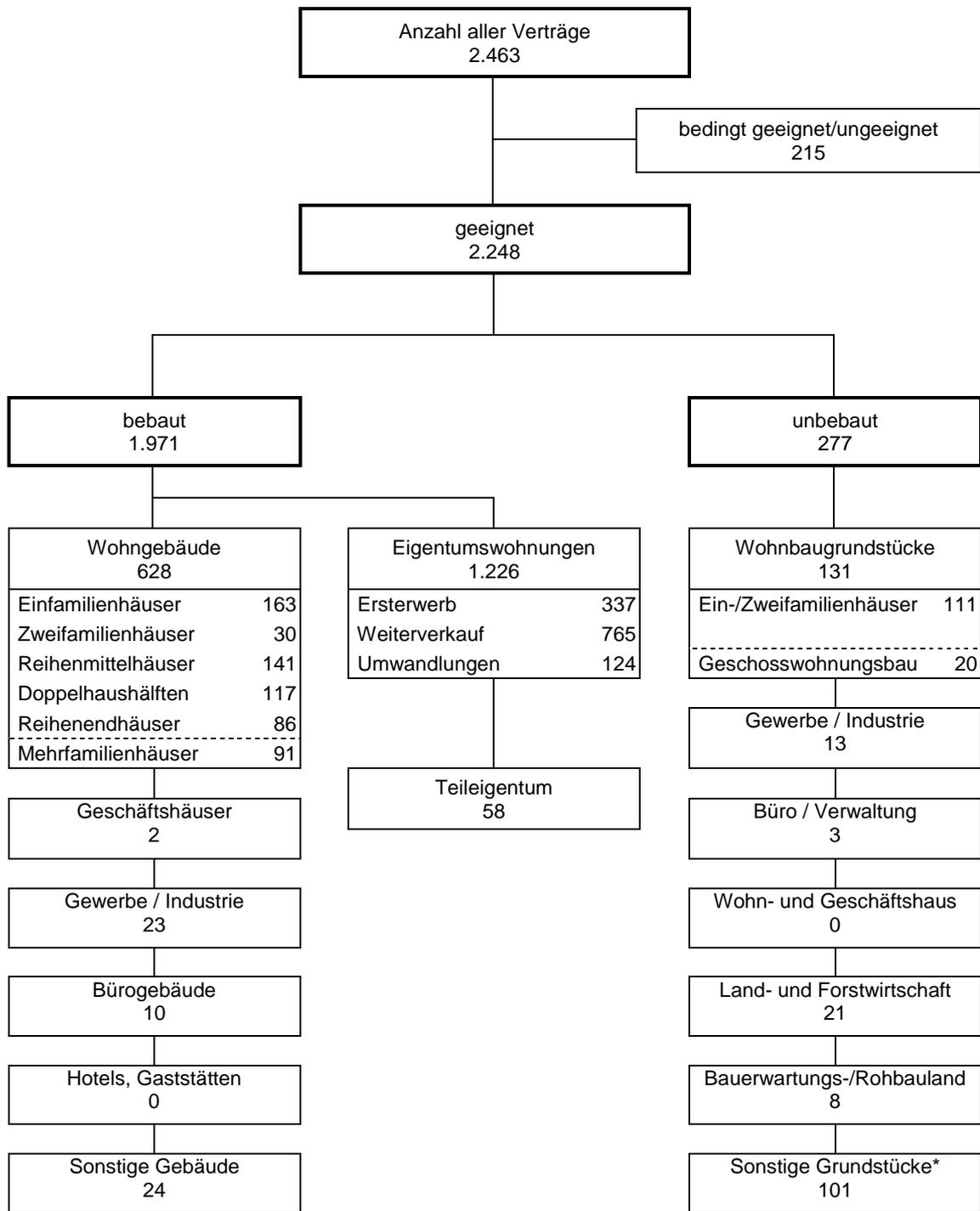
86 % der Erwerber unbebauter Grundstücke sind Privatleute und Wohnungsbaugesellschaften, der Anteil dieser Gruppe beträgt bei den bebauten Grundstücken 87 %, bei Wohnungs- und Teileigentum 96 %.

Der Anteil Einheimischer bei den privaten Veräußerern von bebauten Grundstücken beträgt 77 %, bei unbebauten Grundstücken 87 % und bei Wohnungs- und Teileigentum 60 %.

In 183 Fällen von 1.384 Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum sind sowohl Veräußerer als auch Erwerber nicht in Münster ansässig, das sind 30 weniger als im Jahr 2015. 399 Wohnungen wurden von in Münster ansässigen Personen und Unternehmen verkauft, 793 Wohnungen wurden von Münsteranern erworben.

Im Jahr 2016 wurden in Münster 17 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, das sind 0,7 % aller Transaktionen. Üblich sind in Münster Werte zwischen 0,3 % und 1,4 %.

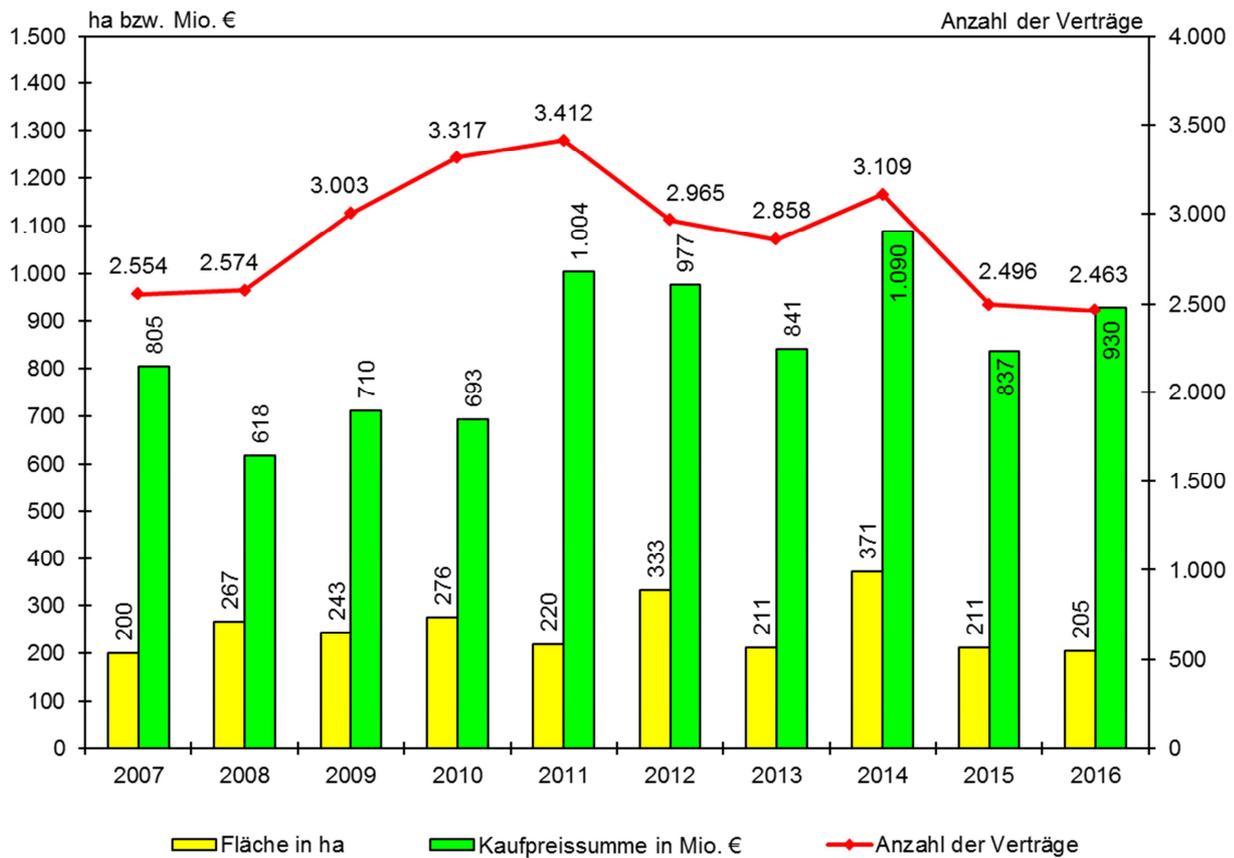
Schaubild 2: Aufteilung der Kaufverträge 2016



* Im Wesentlichen Verkehrsflächen und Arrondierungen

Als bedingt geeignet oder nicht geeignet werden die Kaufverträge angesehen, die für Preisauswertungen nicht verwendet werden können. Hierbei handelt es sich z. B. um Schenkungen, Übertragungen, Zwangsversteigerungen und ähnliche Fälle, von denen angenommen wird, dass sie nicht im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im Sinne des § 194 BauGB zu Stande gekommen sind. In allen übrigen Auswertungen im Marktbericht hinsichtlich der Anzahl der Verträge, der Kaufpreis- oder Flächensummen sind diese Verträge enthalten.

Schaubild 3: Umsatz insgesamt



Der Umsatz von etwa 2.500 Kaufverträgen liegt auch im Jahr 2016 deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre, er ist der niedrigste seit dem Jahr 2001.

3. Unbebaute Grundstücke

Tabelle 3: Umsatz unbebauter Grundstücke 2016

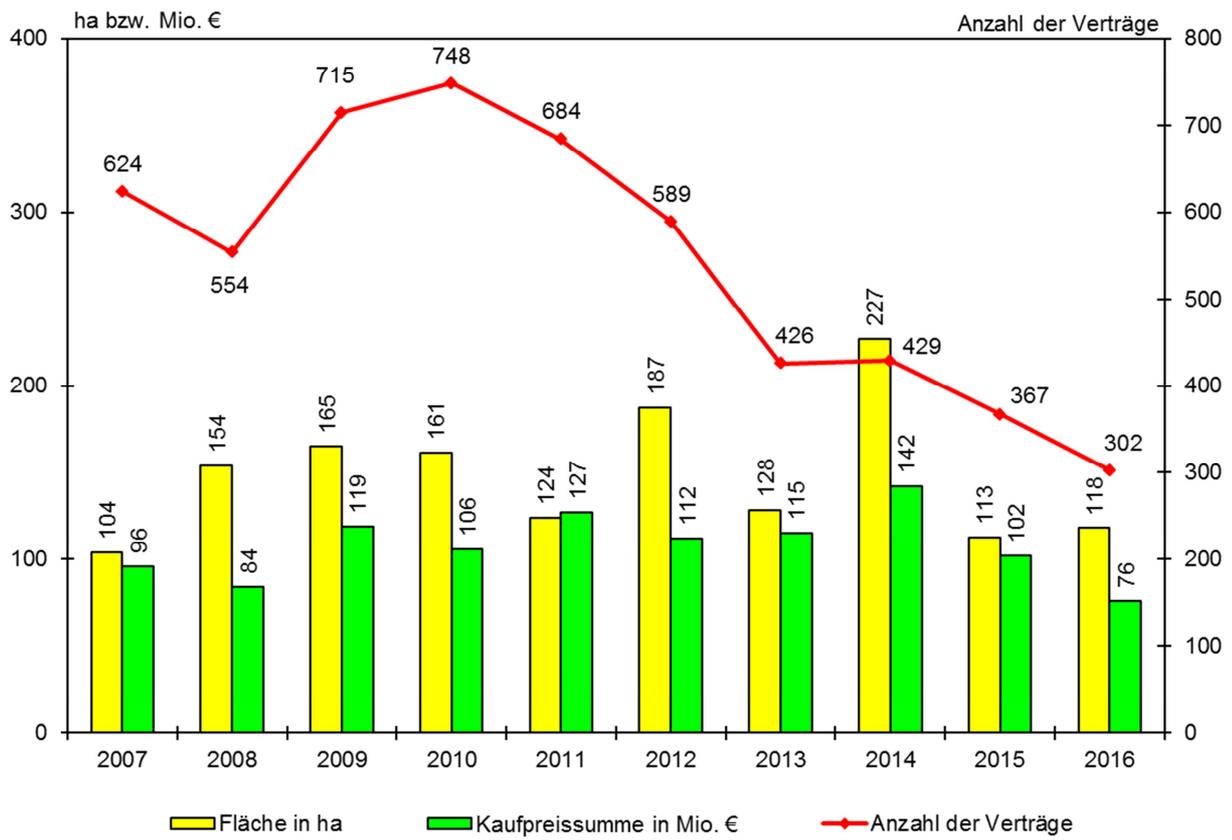
Nutzungsart	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
individueller Wohnungsbau	117	6,5	23,4
Geschosswohnungsbau	29	3,0	21,3
Gewerbe- / Industrieflächen	14	10,5	6,2
Büro / Verwaltung	5	1,1	3,9
Wohn- / Geschäftshaus	-	-	-
Groß- und Einzelhandel	3	1,5	0,9
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	3	0,01	0,004
Summe Bauland	171	22,6	55,7
Rohbauland	5	2,5	6,4
Bauerwartungsland	3	5,6	3,8
Land- und Forstwirtschaft	23	74,9	3,8
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	100	11,8	6,3
Gesamt	302	117,4	76,0

Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2016 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenmittelhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 117 Kaufverträgen 162 Bauplätze veräußert (im Vorjahr waren es 221).

Der Flächenumsatz an Rohbauland und Bauerwartungsland liegt um 3 ha unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen innerhalb der Stadtgrenzen von Münster traditionell keine große Rolle. Die Anzahl der Verträge ist gleich geblieben, die Kaufpreissumme und die Flächensumme sind gegenüber dem Vorjahr zum Teil deutlich gestiegen.

Schaubild 4: Umsatz unbebauter Grundstücke



3.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

a) Umsätze

Tabelle 4: Baureifes Wohnbauland insgesamt
(freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Jahr	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2007	300	14,6	33,6
2008	306	15,5	37,4
2009	423	20,4	49,4
2010	406	22,9	51,3
2011	393	20,9	49,4
2012	280	17,0	40,1
2013	188	13,2	37,7
2014	194	12,0	44,0
2015	160	9,2	31,2
2016	117	6,5	23,4

Tabelle 5: Verteilung aller Verträge von baureifem Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen

Gemarkung / Stadtteil	2012	2013	2014	2015	2016
Münster*	32	31	30	42	8
- Coerde	5	3	2	3	2
- Gievenbeck	2	11	0	3	4
- Gremmendorf	3	6	10	15	15
- Kinderhaus	4	4	6	3	0
- Mecklenbeck	8	9	27	7	2
Albachten	51	24	10	2	0
Amelsbüren	5	7	5	3	9
Angelmodde	24	17	6	6	6
Handorf	8	3	2	3	2
Hiltrup	58	29	22	14	15
St. Mauritz	24	25	38	35	33
Nienberge	6	2	5	3	0
Roxel	24	6	5	8	5
Wolbeck	23	8	24	13	16

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Schaubild 5: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

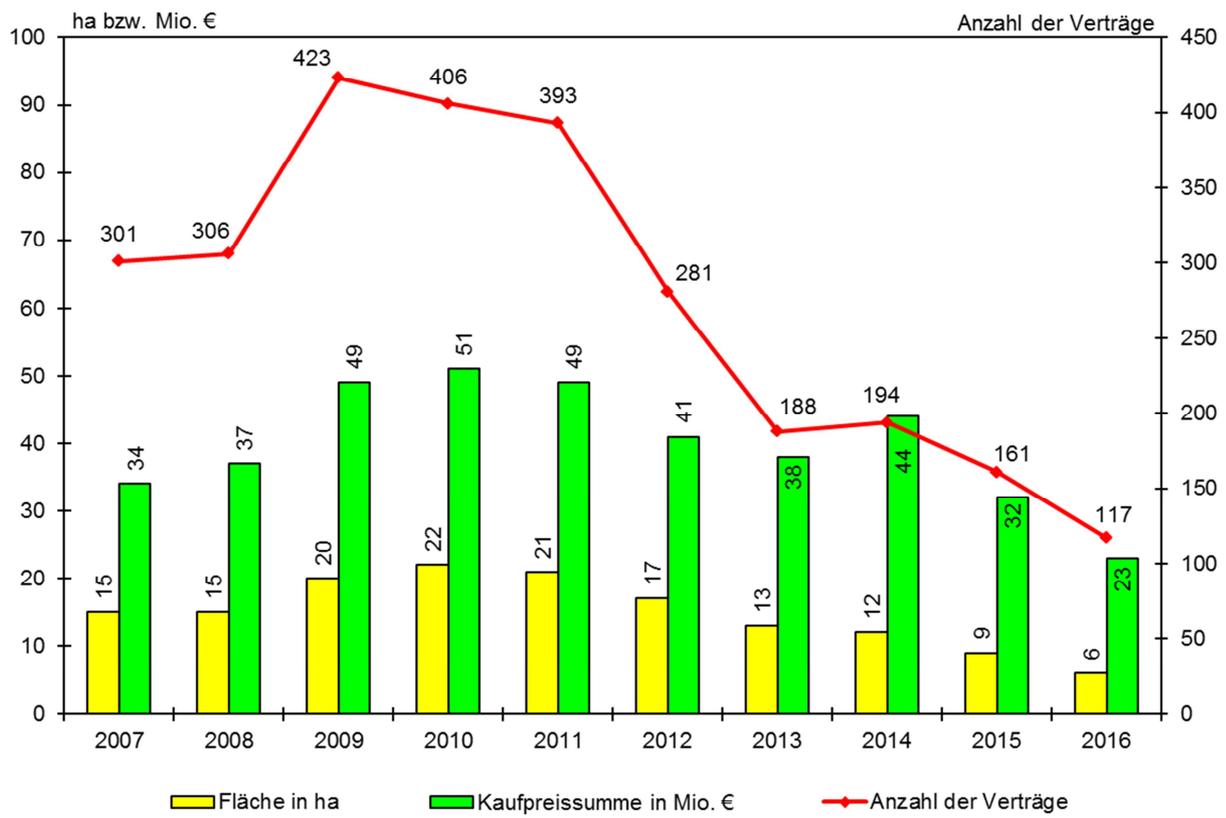
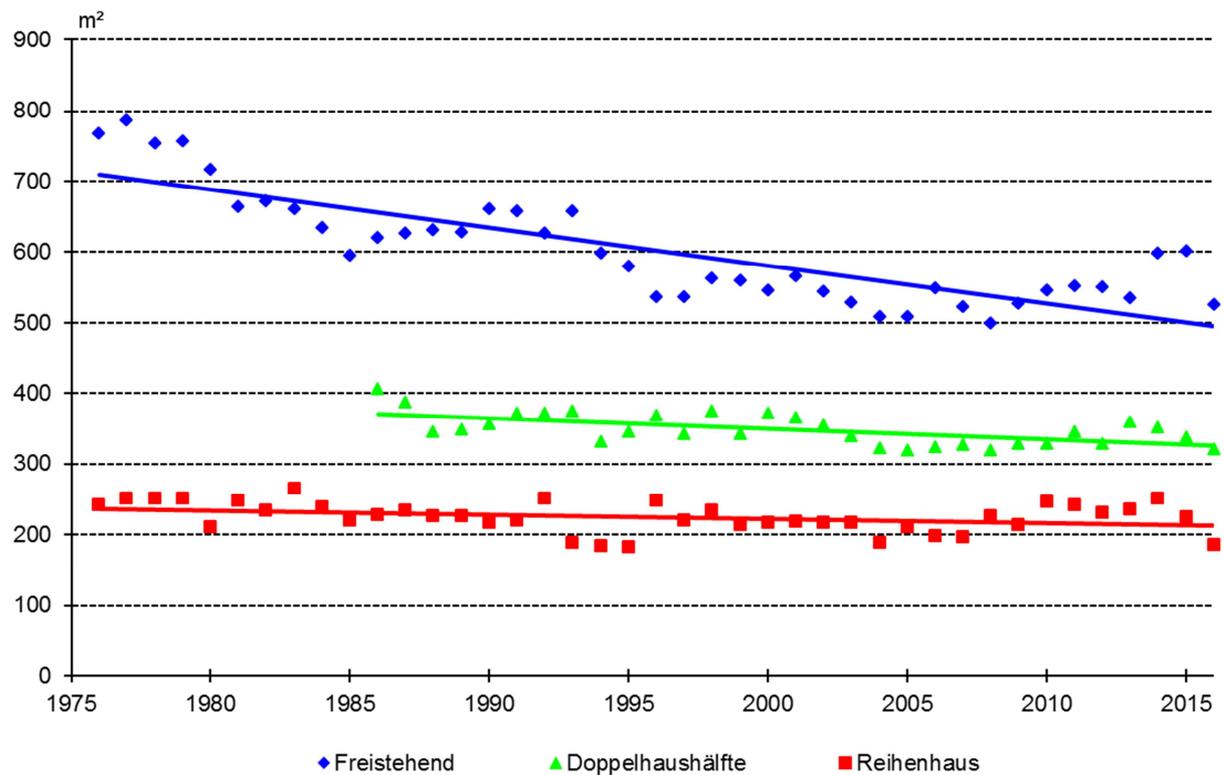


Schaubild 6: Entwicklung der mittleren Grundstücksgrößen



Deutlich erkennbar ist - insbesondere bei der freistehenden Bauweise - der seit Jahren anhaltende Trend zu kleineren Grundstücken, der sich jedoch ab etwa 2009/ 2010 wieder leicht umkehrt.

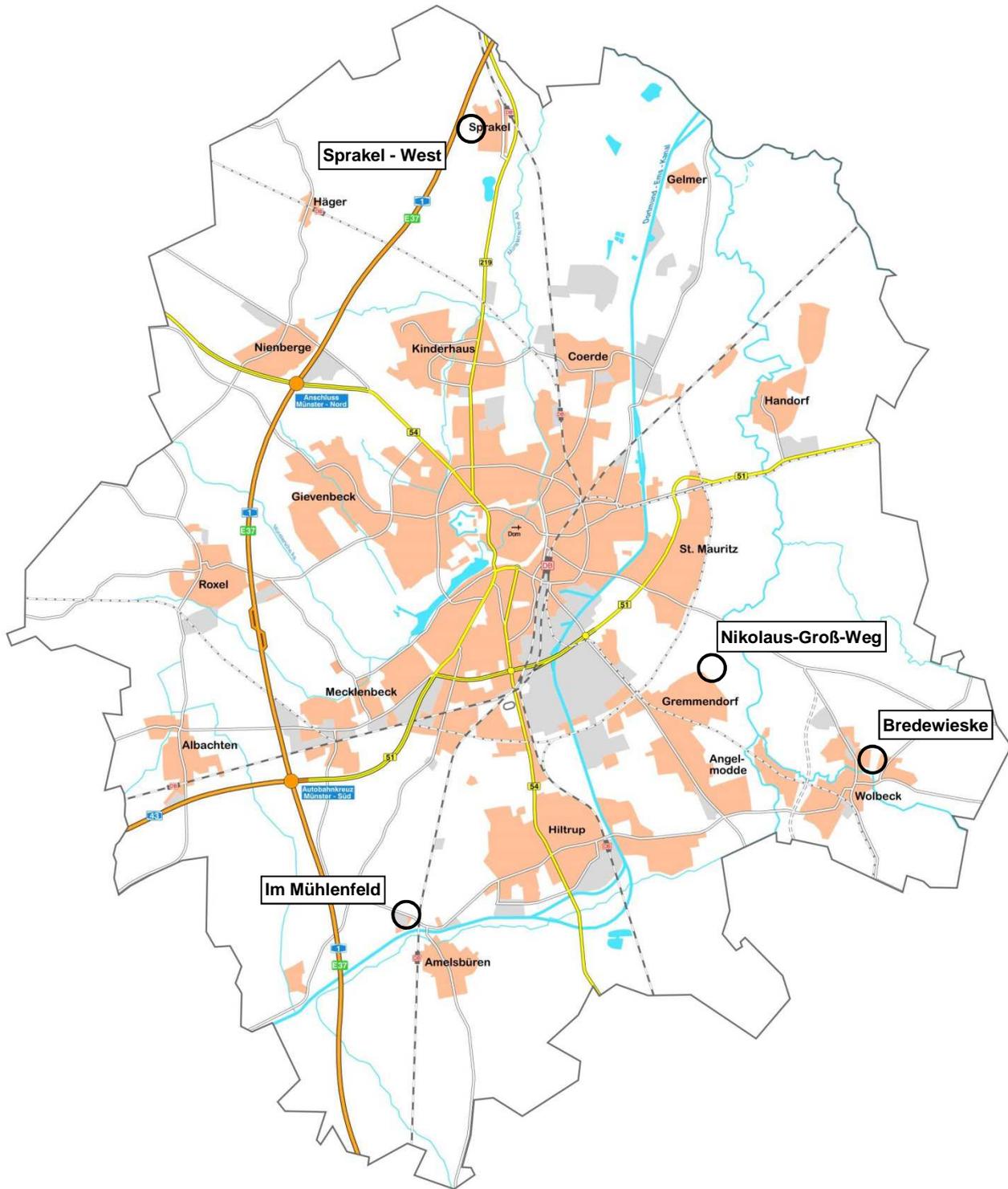
Die meisten Kaufverträge von baureifem Land für die Einfamilienhausbebauung werden erfahrungsgemäß in Neubaugebieten geschlossen. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in reinen Neubaugebieten.

Die größten Neubaugebiete in Münster im Berichtsjahr sind im Folgenden zusammengestellt. Angegeben ist die Summe der Flächen der im Jahr 2016 veräußerten Baugrundstücke (inkl. schlüsselfertiges Bauen), nicht die Gesamtgröße des jeweiligen Baugebietes.

Tabelle 6: Neubaugebiete

	Flächensumme ha	Anzahl der Baugrundstücke
Sprakel - West	1,1	27
Nikolaus-Groß-Weg / Gremmendorf	0,8	20
Im Mühlenfeld / Amelsbüren	0,4	8
Bredewieske / Wolbeck	0,2	8

Schaubild 7: Neubaugebiete in Münster



b) Preise

Tabelle 7: Durchschnittspreise nach ausgewählten Grundstücksarten in €/m²

Jahr	für freistehende Einfamilienhausbebauung		für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung		baureifes Wohnbauland insgesamt	
	Stadt	Privat	Stadt	Privat	Stadt	Privat
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
2007	222	264	181	247	211	257
2008	243 / 485	285	227 / 406	239	198 / 466	259
2009	197 / 478	262	197 / 421	230	186 / 435	251
2010	184 / 449	255	187 / 458	244	186 / 454	251
2011	190	265	184	249	183	258
2012	203	271	192	246	196	260
2013	198	320	189	338	194	305
2014	200	372	197	329	194	335
2015	151	381	219	336	217	340
2016	169	410	177	441	172	425

In Tabelle 7 sind die **erschließungsbeitragsfreien** Durchschnittspreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau angegeben. Der Anteil der darin enthaltenen Erschließungskosten liegt dabei - je nach Baugebiet - zwischen 25 und 50 €/m².

Die Höhe der durchschnittlichen Kaufpreise der städtischen Grundstücke hängt von den jeweiligen Baugebieten ab, eine Preisentwicklung lässt sich aus den obigen Zahlen nicht unmittelbar ableiten. Dies gilt gleichermaßen für die privaten Verkäufe.

Bei den städtischen Grundstücken sind in der Regel besondere Bedingungen (entsprechend den Vergaberichtlinien der Stadt Münster) zu beachten.

Bei den städtischen Preisen 2008 - 2010 wird unterschieden zwischen den Preisen nach Vergaberichtlinien und den jeweils höheren Preisen, die im Bieterverfahren gezahlt wurden. In den Folgejahren wurden keine Grundstücke im Bieterverfahren veräußert.

Insgesamt sind die Preise gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 3 % gestiegen.

Schaubild 8: Verteilung der Bodenpreise in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

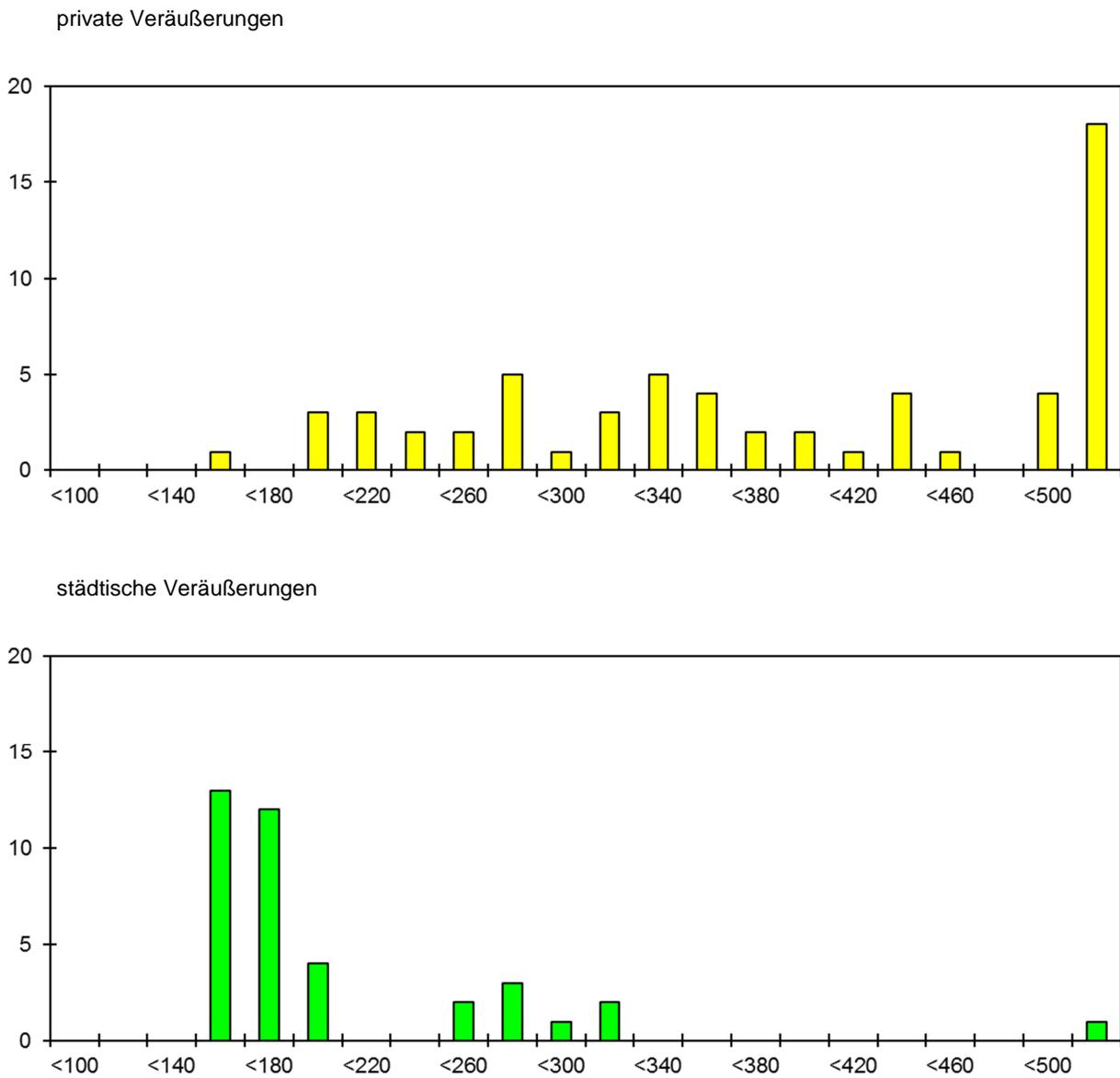


Schaubild 8 stellt die Anzahl und die Verteilung der Kaufpreise in €/m² dar. Erfasst sind die als geeignet beurteilten Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind hier nicht enthalten.

In den folgenden zwei Tabellen sind die Durchschnittspreise (erschließungsbeitragsfrei) für unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und die Anzahl der Verkäufe aufgelistet. Verkäufe im Zusammenhang mit Erbbaurechten sowie Erbbaurechtsbestellungen sind nicht berücksichtigt.

Tabelle 8: Städtische Verkäufe

Jahr	Zonen 1 - 3				Zonen 4 - 5			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
2010	3	419	3	458	24	177	35	187
2011	-	-	1	381	23	183	74	188
2012	-	-	-	-	16	201	32	192
2013	-	-	-	-	5	198	5	189
2014	-	-	-	-	7	226	33	199
2015	-	-	19	275	2	196	22	170
2016	-	-	1	265	17	192	14	175

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 9: Private Verkäufe

Jahr	Zonen 1 - 3				Zonen 4 - 5			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
2010	20	512	10	410	165	242	90	229
2011	18	508	13	484	130	235	103	229
2012	16	461	11	562	92	249	79	214
2013	24	625	10	635	51	248	60	259
2014	19	625	14	520	43	315	47	315
2015	17	708	11	714	22	319	41	320
2016	7	693	5	768	29	372	20	394

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

EFH = freistehende Einfamilienhäuser

DHH = Doppelhaushälften

RH = Reihenhäuser

3.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Tabelle 10: Umsatz (baureifes Land für Mehrfamilienhausbebauung und Wohnungseigentum)

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2007	30	8,3	21,4
2008	33	6,6	14,8
2009	31	4,0	12,3
2010	40	6,0	22,3
2011	36	6,3	26,4
2012	45	5,8	28,8
2013	44	6,1	40,6
2014	46	7,3	49,5
2015	46	7,6	47,9
2016	29	3,0	21,3

Tabelle 11: Durchschnittspreise (Median) in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

	2012	2013	2014	2015	2016
Zone 1 - 3					
Mehrfamilienhäuser	856	755	1.063	1.180	533
Wohnungseigentum	949	796	985	819	736
Zone 4 und 5					
Mehrfamilienhäuser	308	289	292	370	458
Wohnungseigentum	387	341	420*	250*	-

* weniger als 3 Fälle

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau gliedern sich in die Teilbereiche Mehrfamilienhäuser (auch öffentlich gefördert) und Wohnungseigentum.

In Tabelle 11 sind in der oberen Zeile die Preise für Grundstücke dargestellt, die für den Mietwohnungsbau vorgesehen sind, in der unteren Zeile die für den Bau von Wohnungseigentum.

Wegen der starken Preisunterschiede in den einzelnen Jahren wurde nicht das arithmetische Mittel der Kaufpreise ausgewiesen, sondern jeweils der Median (mittlerer Wert). Es fällt auf, dass zum Teil höhere Preise für Mietwohngrundstücke gezahlt wurden als für Grundstücke für Eigentumswohnungen.

Die Preise für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind im Mittel um 10 % gestiegen.

Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche

Eine hilfreiche Größe in der Wertermittlung ist der lageabhängige "**Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche**". Dieser Wert kann bei der Bodenbewertung im Geschosswohnungsbau benutzt werden. Er wird mit der Wohn-/Nutzfläche des zu bewertenden Objektes multipliziert.

Hierzu gibt es eine Zoneneinteilung (siehe Schaubild - regionale Gliederung - am Ende des Berichts). Typische Eckwerte betragen in den Zonen 1 - 3 etwa **800 - 1.700 €/m² Wohn-/Nutzfläche** und in den Zonen 4 und 5 etwa **250 - 800 €/m² Wohn-/Nutzfläche**.

Er kann mit hinreichender Genauigkeit aus dem aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Beispiel: Bodenrichtwert: 600 €/m²
wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,2
Lage: Zone 2 - zentrumsnah

Bei einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl von z. B. 1,6 ergibt sich unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten (s. Seite 56) der Bodenwert zu:

$$600 \text{ €/m}^2 / 1,11 \times 1,30 = \text{rd. } 700 \text{ €/m}^2$$

Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzfläche: $700 \text{ €/m}^2 / 1,6 / 0,75^* = 583 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$

* konstanter Faktor: Verhältnis von Geschossfläche zu Wohn-/Nutzfläche = 75 %

Im Schaubild 9 auf Seite 26 sind typische Werte für den Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzfläche dargestellt. Sie sind am höchsten im Zentrum und nehmen zu den äußeren Stadtteilen hin in der Regel immer weiter ab.

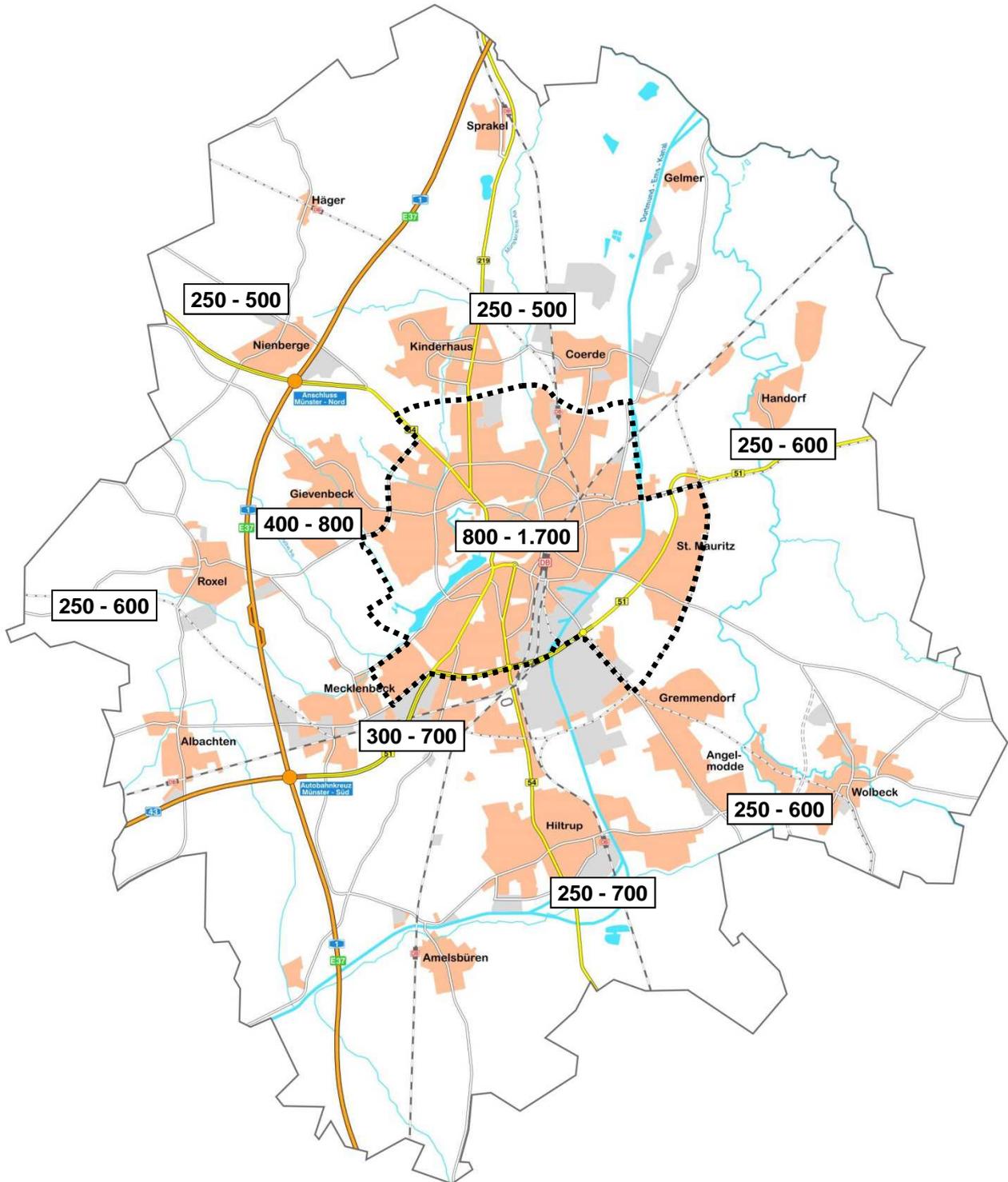
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 20 % für Neubauten und rd. 40 % für ältere Gebäude liegt. Im Zentrum bzw. in zentrumsnahen guten Wohnlagen sind um bis zu 10 % - Punkte höhere Werte erkennbar. Das Ergebnis der Untersuchungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Lage	Alter in Jahren						
	Neubau	< 10	< 20	< 30	< 40	< 50	ab 50
Zonen 1 bis 3	rd. 25 %	rd. 30 %	rd. 35 %	rd. 40 %	rd. 45 %	rd. 45 %	s. unten
Zone 4 und 5	rd. 18 %	rd. 23 %	rd. 29 %	rd. 35 %	rd. 40 %	rd. 40 %	s. unten

Diese %-Werte gelten nur für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen in altersgerechtem Zustand und ordnungsgemäßer Bauunterhaltung. Bei Objekten höheren Alters sind Modernisierungen bzw. Sanierungen durch Verjüngung des Alters zu berücksichtigen.

Beispiel: Kaufpreis der Wohnung 2.500 € je m² Wohnfläche
Lage: Zone 3
Alter: bis 30 Jahre
Anteil: 40 %
Bodenwertanteil: 40 % von 2.500 € je m² Wohnfläche = 1.000 €/m² Wohnfläche

Schaubild 9: Bodenwertanteile für den Geschosswohnungsbau in €/m² Wohnfläche (regional gegliedert)



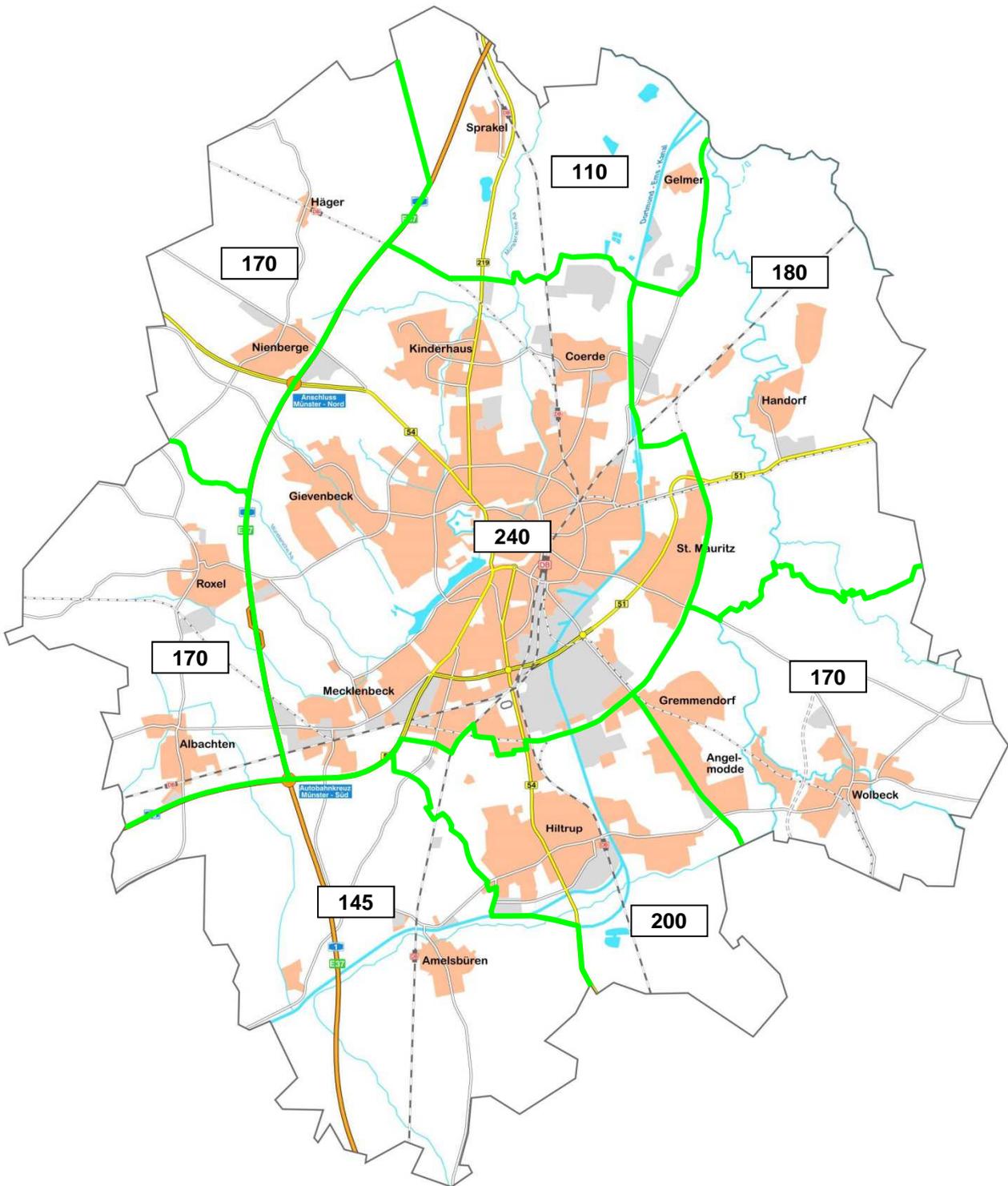
3.3 Wohngrundstücke im Außenbereich

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses werden Wohngrundstücke im Außenbereich - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu Preisen zwischen 25 und 75 % des typischen Baulandpreises (nächster Bodenrichtwert) gehandelt. Dabei sind Lage und Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Baugebieten und Infrastruktureinrichtungen von entscheidender Bedeutung.

Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2010 für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen in den Münsterlandkreisen und der Stadt Münster ergibt sich der Bodenpreis bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² zu 50 % des mittleren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes der Gemeinde bzw. des Stadtteiles. Die Bandbreite der Einzelfälle lag zwischen 25 und 80 %.

Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind in nachfolgendem Schaubild dargestellt. Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr überwiegend angehoben.

Schaubild 10: Bodenrichtwerte in €/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)
- außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - (regional gegliedert)



3.4 Einzelhandel (großflächig)

Am Stadtrand, den Nebenzentren und den äußeren Stadtteilen wurden für Flächen des (großflächigen) Einzelhandels im Mittel rd. 300 €/m² gezahlt. Dies belegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2008 - 2015. Die Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m².

3.5 Gewerbe und Industrie

Tabelle 12: Umsatz und Preisentwicklung (baureifes Land)

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €	Durchschnittspreis €/m ²
2007	32	21,1	17,4	61
2008	24	16,9	14,1	60
2009	17	14,6	6,1	61
2010	19	13,1	8,3	65
2011	25	7,8	4,9	73
2012	14	9,8	6,2	70
2013	22	9,7	7,0	80
2014	21	12,6	8,1	75
2015	16	4,9	4,0	72
2016	14	10,5	6,2	76

Die Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) lagen in den letzten Jahren zwischen rd. 60 und 80 €/m². Diese Schwankungen liegen in der Lage begründet und darin, ob die Grundstücke von der Stadt oder von Privat veräußert wurden.

Ganz wesentlich werden die Preise von der Art der Nutzung (Industrie, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistung) und der Branche (Verwaltung, Handel usw.) beeinflusst, eine Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße war nicht erkennbar.

Die vorstehenden Preise sind Mittelwerte (erschließungsbeitragsfrei). Die Erschließungskostenanteile können mit rd. 20 bis 30 €/m² angegeben werden.

Vergleicht man die Kaufpreise in den einzelnen Gewerbegebieten direkt miteinander, so ist eine Preisentwicklung von 10 % erkennbar.

3.6 Erbbaurechte

Tabelle 13: Umsatz (bezogen auf den individuellen Wohnungsbau)

	2012	2013	2014	2015	2016
Bestellung von Erbbaurechten	2	4	-	-	9
Anteil am Gesamtumsatz baureifer Wohnbaugrundstücke	0,7 %	2,1 %	-	-	13,4 %
Kauf des Grundstücksanteils durch Erbbauberechtigte	28	26	21	4	10
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)	3,5 %	3,1 %	-	-	3,5 %

Für gewerblich bzw. industriell genutzte Grundstücke kann von einem Erbbauzinssatz von etwa 6 % ausgegangen werden.

3.7 Bauerwartungsland und Rohbauland

Tabelle 14: Umsatz

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2007	16	11,1	6,2
2008	4	6,4	0,7
2009	6	13,7	7,1
2010	7	5,6	2,3
2011	2	1,6	1,5
2012	6	13,9	8,6
2013	6	8,8	5,0
2014	14	31,3	9,7
2015	10	10,2	9,7
2016	8	8,1	10,2

Bauerwartungsland

Aus 30 geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2004 bis 2016 wurden für Bauerwartungsland (Wohnbauland) Werte von 10 - 30 % der nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte ermittelt.

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Tabelle 15: Umsatz- und Preisentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung				Begünstigtes Agrarland			
	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²
2008	15	31,9	1,1	3,84	8	52,3	0,5	0,98	2	2,9	0,6	10,00
2009	26	76,8	2,8	3,54	9	4,9	0,1	0,94	2	1,9	0,3	12,50
2010	20	75,2	3,1	4,13	15	6,6	0,1	1,55	7	1,7	0,1	11,14
2011	21	39,1	1,4	3,56	5	3,5	0,1	1,55	1	0,7	0,1	8,00
2012	23	55,5	2,7	5,31	10	36,8	0,5	1,18	-	-	-	-
2013	21	31,3	1,7	5,10	10	19,0	0,4	1,89	2	2,5	0,5	16,10
2014	16	69,1	3,9	5,19	6	42,8	0,6	1,66	4	27,9	5,8	19,55
2015	17	34,6	1,8	4,80	4	29,2	0,6	1,81	1	0,5	0,1	17,58
2016	18	46,6	2,7	6,22	3	26,6	0,5	1,62	2	1,7	0,6	25,95

Der Umsatz an Grundstücken ist bezüglich der Anzahl seit Jahren verhältnismäßig gering. Flächen- und Geldumsatz unterliegen zudem sehr starken Schwankungen. Die Durchschnittspreise in obiger Tabelle werden nur aus geeigneten Kauffällen mit einer Größe von mehr als 2.500 m² ermittelt.

Seit dem 01.01.2010 werden Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wie **Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland (A)** und **Dauergrünland (GR)** in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Insgesamt wurden 20 Verträge über Ackergrundstücke aus den Jahren 2015 - 2016 ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 4,44 €/m² bis 8,50 €/m². Im gleichen Zeitraum wurden 6 Verträge über Dauergrünlandflächen mit einer Preisspanne von 2,77 €/m² bis 4,50 €/m² ausgewertet.

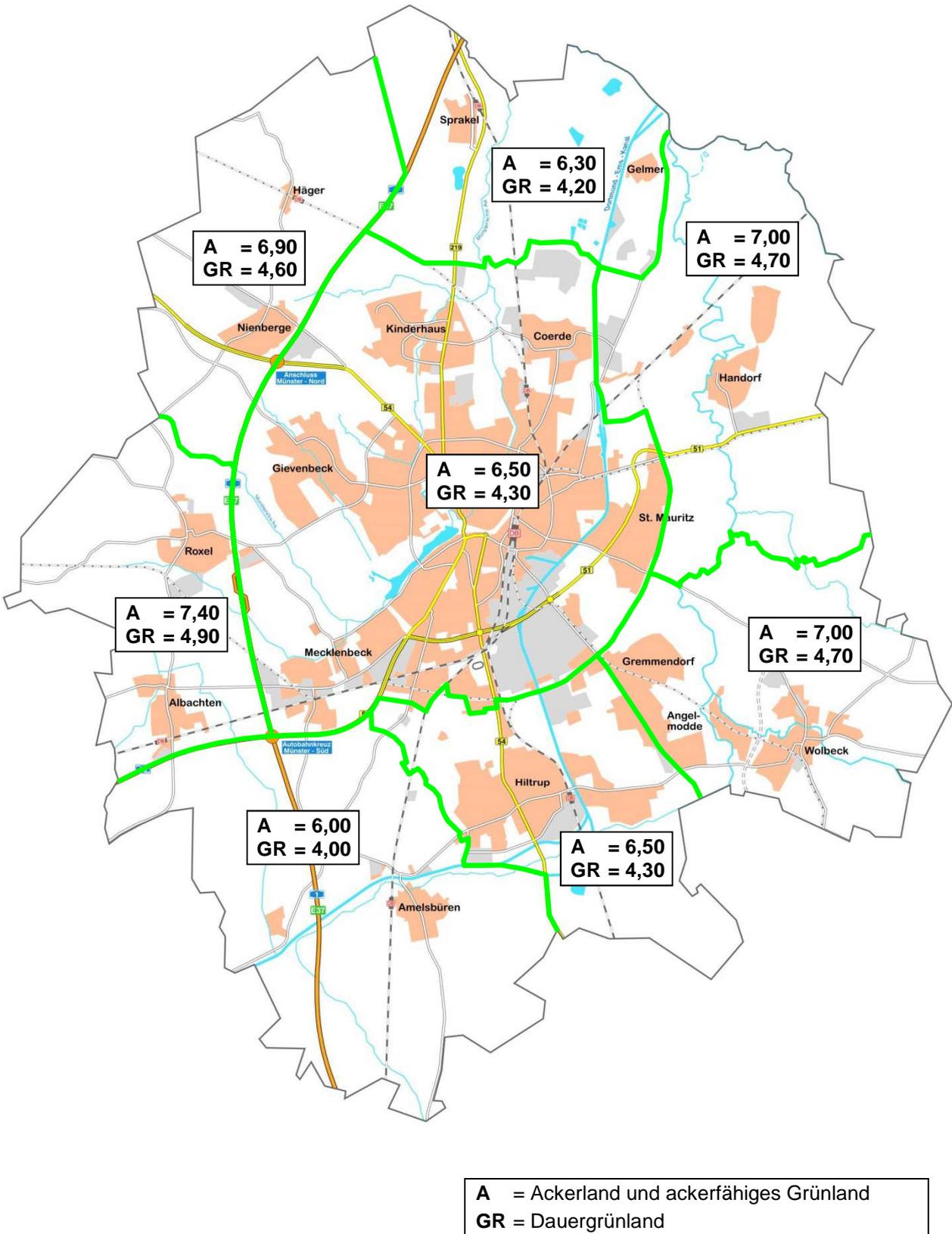
Die landwirtschaftlichen Preise sind gegenüber dem Vorjahr zum Teil deutlich gestiegen. Die Richtwerte wurden angehoben.

Die Preise für die **forstwirtschaftlichen Grundstücke** umfassen auch den Aufwuchs, da in den Kaufverträgen nur in ganz seltenen Fällen zwischen dem Waldbodenwert und dem Wert des aufstehenden Gehölzes untergliedert wird. Es wurden insgesamt 5 Verträge über Forstflächen aus den Jahren 2015 - 2016 mit einer Preisspanne von 1,00 €/m² bis 2,23 €/m² ausgewertet.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 1 €/m² abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2017) unverändert für das gesamte Stadtgebiet beschlossen (ohne Aufwuchs).

Begünstigtes Agrarland sind Flächen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, wobei in absehbarer Zeit jedoch keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Schaubild 11: Bodenrichtwerte in €/m² für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (regional gegliedert)



3.9 Sonstige Flächen

Private Gartenlandflächen

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden, allerdings im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen und von untergeordneter Bedeutung sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

Bebauter Innenbereich:

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa 5 - 50 % (im Mittel rd. 20 %) des Wertes beitragsfreier Wohnbauflächen. Der Kaufpreis ist abhängig von der jeweiligen Größe und Lage im Stadtgebiet.

Außenbereich:

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem zwei- bis dreifachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes (Ackerlandpreis).

Gemeinbedarfsflächen

Eine Auswertung von Kaufverträgen aus dem Stadtgebiet Münster hat ergeben, dass für planungsrechtlich abgesicherte Gemeinbedarfsflächen rd. 30 - 40 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Wohnen) gezahlt wird. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau war dabei zu erkennen: je höher der Bodenrichtwert, desto niedriger der Prozentsatz (und umgekehrt). Im Folgenden werden spezielle Untersuchungsergebnisse vorgestellt:

Kindertagesstätten:

Bei einer landesweiten Umfrage zu Grundstücken für die Errichtung von Kindertagesstätten wurde festgestellt, dass in Abhängigkeit von der Größe der Gemeinbedarfsfläche Werte im Bereich von rd. 25 - 55 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Wohnen) gezahlt werden. Je größer die Fläche, desto geringer der prozentuale Wert (und umgekehrt).

Freizeit und Erholung, öffentliche Grünflächen, Friedhofsflächen:

Für Flächen der Freizeit und Erholung (z.B. Spielplatz) sowie für Parkanlagen und ähnliches und für Friedhofsflächen werden Preise von rd. 5 - 10 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt.

Sportflächen:

Bei den Sportflächen ist im Rahmen einer Untersuchung ein Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Flächen ermittelt worden. Bebaute Flächen (z.B. Vereinsheim) werden zwischen 30 und 40 % (Mittelwert 35 %) des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gehandelt; für unbebaute Flächen (z.B. Sportflächen) liegt der Betrag zwischen 5 und 10 % (Mittelwert 7,5 %).

Ver- und Entsorgung

Für Flächen der Strom-, Gas- und Wärmeversorgung wurden in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten Kaufpreise in Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes (erschließungsbeitragsfrei) mit einer Schwankungsbreite von rd. 30 % registriert. In Wohngebieten lagen die Kaufpreise bei 20 bis 60 % (im Mittel rd. 40 %) des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei).

Flächen für Regenrückhaltebecken wurden zu Kaufpreisen von 2 - 5 % (im Mittel rd. 3,5 %) des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) gehandelt.

Landwirtschaftliche Hofstellen

Im Rahmen einer Auswertung wurde der Bodenwert für eine landwirtschaftliche Hofstelle untersucht. Die abgeleiteten Werte entsprachen etwa dem drei- bis fünffachen Ackerlandpreis.

Baumschulen

Für Baumschulflächen (Zuchtflächen) wurde eine Untersuchung durchgeführt und festgestellt, dass der Wert für derartig angelegte Flächen in der Nähe zu Siedlungsgebieten etwa dem zweifachen Richtwert für Ackerflächen entspricht. Flächen abseits von Siedlungsgebieten orientieren sich am Richtwert für Ackerflächen.

Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben u. ä.

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wurden durchschnittliche Werte von 0,50 €/m² ermittelt.

Private Verkehrsflächen im Innenbereich

Der Wert für private Verkehrsflächen im Innenbereich wurde im Rahmen einer Auswertung abgeleitet. Dazu wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2011 bis 2013 herangezogen. Im Mittel beträgt der Wert der Flächen 50 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland.

Gemeinschaftliche KFZ-Stellplätze

Für KFZ-Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht notwendig sind, wurde im Rahmen einer Untersuchung eine Wertspanne von 30 - 60 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes abgeleitet.

4. Bebaute Grundstücke

Preisangaben (€/m² Wohnfläche / Gesamtkaufpreis / Kaufpreissummen) inkl. Bodenanteil

Tabelle 16: Umsatz bebauter Grundstücke 2016 / Anzahl der Verträge / Gebäude

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	Anzahl Verträge / Gebäude	Flächen ha	Kaufpreissumme Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	596 / 626	30,4	239,9
- Einfamilienhäuser (freistehend)	184 / 185	13,7	91,5
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	222 / 222	8,7	81,3
- Reihenmittelhäuser	155 / 183	5,3	46,3
- Zweifamilienhäuser	35 / 36	2,7	20,8
Wohnen im Außenbereich	17 / 17	24,4	7,6
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	66 / 88	5,1	84,3
Gemischt genutzte Gebäude	52 / 55	4,2	105,4
Geschäftshäuser	3 / 4	0,2	5,3
Bürogebäude	11 / 16	5,5	58,4
Hotels / Gaststätten	-	-	-
Gewerbeobjekte	25 / 27	11,6	34,7
Sonstige Gebäude	7 / 12	6,6	9,8
Summe:	777 / 845	87,9	545,3

* gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages

Tabelle 17: Anzahl der Gebäude gegliedert nach Grundstücksnutzung und Preisgruppen (in 1.000 €) - ohne Wohnen im Außenbereich

	bis 100	bis 125	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 350	bis 400	bis 450	bis 500	über 500	Summe
EFH	4	1	2	8	20	27	15	19	11	14	64	185
ZFH	-	-	-	1	-	3	5	3	6	4	14	36
RH	4	1	8	48	39	43	13	17	4	4	2	183
REH	1	-	2	16	19	13	11	14	5	4	6	91
DHH	2	-	1	5	10	14	18	27	20	10	24	131

EFH = freistehende Einfamilienhäuser

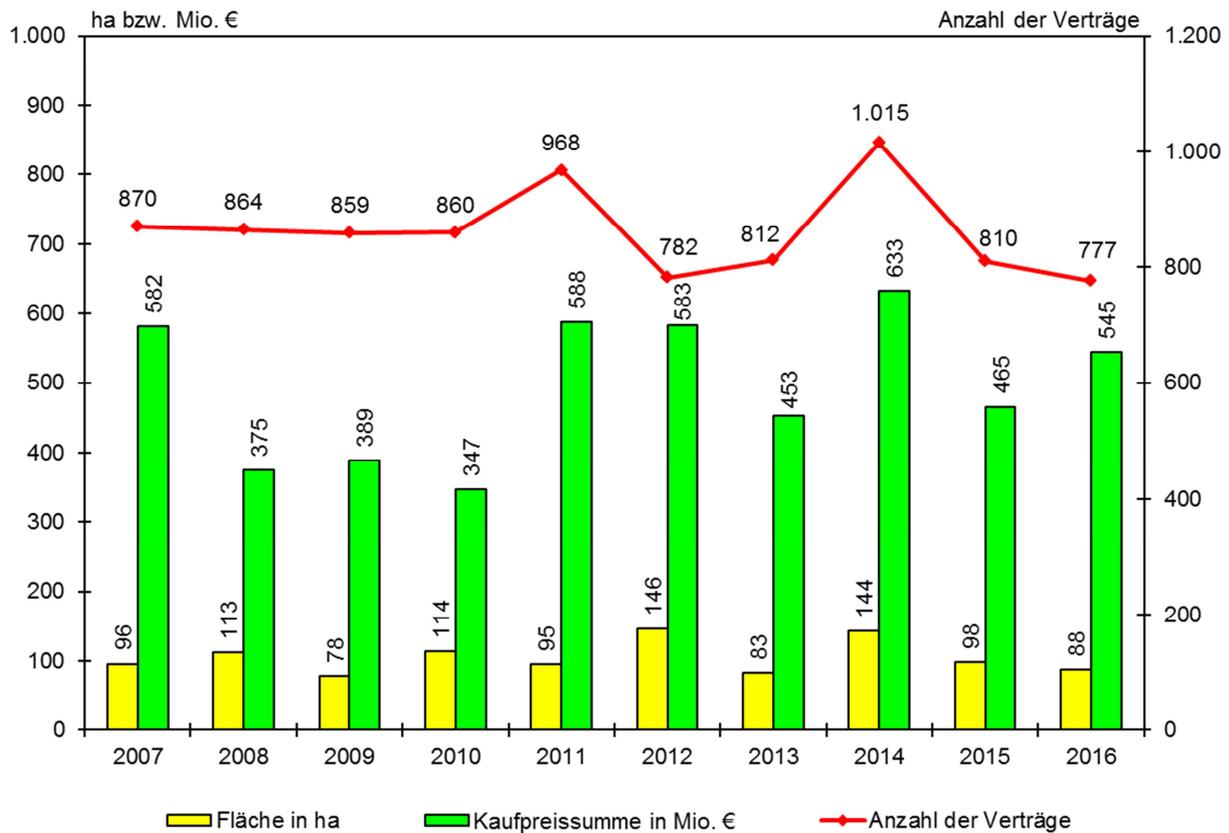
ZFH = Zweifamilienhäuser

RH = Reihenmittelhäuser

REH = Reihenendhäuser

DHH = Doppelhaushälften

Schaubild 12: Umsatz bebauter Grundstücke



In der Regel liegt die Anzahl der Verkäufe zwischen 800 und 900, die Anzahl der Verträge bebauter Grundstücke des Jahres 2016 ist die niedrigste seit 1997. Die Spitzen im Jahr 2011 und 2014 sind durch die Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 01.10.2011 bzw. zum 01.01.2015 zu erklären.

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

a) Umsätze

Tabelle 18: Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern / Anzahl der Gebäude

Jahr	Anzahl			Fläche ha	Kaufpreissumme Mio. €
	insgesamt	nur EFH	nur ZFH		
2007	613	664	49	41,6	137,4
2008	665	601	64	43,1	158,4
2009	658	586	72	38,5	169,0
2010	664	598	66	30,5	171,3
2011	716	670	46	34,3	190,9
2012	612	544	68	34,5	183,1
2013	710	665	45	33,0	197,3
2014	871	826	45	39,6	271,0
2015	656	596	60	38,6	216,4
2016	627	592	35	30,4	239,9

b) Preise

Rund 80 % aller Reihenmittelhäuser kosteten 2016 zwischen 150.000 und 390.000 €, 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind zu Preisen zwischen 205.000 und 560.000 € verkauft worden. Die Reihenmittelhausgrundstücke waren im Schnitt 175 - 320 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 240 und 590 m².

Tabelle 19: Verkäufe von **Normaleigentum**
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF
2007	324.000	1.896	247.000	1.905	205.000	1.770
2008	306.000	1.879	243.000	1.861	202.000	1.771
2009	332.000	1.865	244.000	1.828	208.000	1.791
2010	323.000	1.935	257.000	1.951	206.000	1.785
2011	355.000	1.936	255.000	1.904	219.000	1.775
2012	366.000	1.992	295.000	2.075	230.000	1.849
2013	421.000	2.274	279.000	2.003	277.000	1.985
2014	407.000	2.284	315.000	2.172	251.000	2.169
2015	410.000	2.489	335.000	2.553	255.000	2.412
2016	447.000	2.973	355.000	2.796	264.000	2.336
2007 - 2016	+ 38 %	+ 57 %	+ 22 %	+ 47 %	+ 29 %	+ 32 %

Die Tabelle 19 zeigt die Durchschnittspreise für typische, freistehende Einfamilienwohnhäuser (350 bis 800 m² Grundstück), Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser unterschiedlicher Baujahre (also nicht nur Neubauten) sowie die Durchschnittspreise bezogen auf den m² Wohnfläche.

Der Auswertung liegen bei den freistehenden Einfamilienhäusern in den letzten Jahren pro Jahr im Mittel etwa jeweils 140, bei den Doppelhaushälften im Mittel etwa 200 und bei den Reihenmittelhäusern etwa 120 Kauffälle zu Grunde.

Eine Aufteilung nach Baujahren, Lageeinflüssen und Wohnwerten wird in Abschnitt 7.5 vorgenommen.

Tabelle 20: Verkäufe von Erbbaurechten
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2007	244.000	-	176.000	-	169.000	1.396*
2008	238.000	1.632	193.000	1.565	177.000	-
2009	229.000	1.702	180.000	1.471	179.000	-
2010	227.000	1.675	262.000	1.518	194.000	1.849
2011	258.000	1.748	251.000	1.696	207.000	1.614
2012	263.000	1.872	216.000	1.757	148.000*	1.378*
2013	234.000	1.809	227.000	1.627	133.000*	1.378*
2014	260.000	2.123	231.000	1.778	206.000	1.651
2015	293.000	2.022	277.000	2.174	161.000*	1.842*
2016	277.000	2.032	289.000	1.897	207.000	1.617

* weniger als 5 Kauffälle

Bei den Verkäufen von Erbbaurechten sind in den letzten 5 Jahren jährlich zwischen 30 und 70 Verträge qualifiziert ausgewertet worden.

Die Kaufpreise von bebauten Erbbaurechten liegen bei allen Einfamilienhäusern (auch bei der Aufteilung Neubau / gebraucht) im Mittel zwischen 70 und 80 % der Preise von bebauten Grundstücken im Normaleigentum. Zu beachten sind jedoch in jedem Fall die Restlaufzeiten der Erbbaurechte und die jeweiligen Vertragsbedingungen.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von neu gebauten und gebrauchten Immobilien. Diese Auswertung wird in den Tabellen 21 und 22 vorgenommen.

Tabelle 21: Verkäufe von **Normaleigentum**
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	Reihenmittelhäuser				Doppelhaushälften / Reihenendhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2007	235.000	1.787	197.000	1.765	284.000	2.050	236.000	1.855
2008	237.000	1.891	196.000	1.744	274.000	1.927	231.000	1.832
2009	265.000	1.845	196.000	1.778	290.000	1.870	226.000	1.810
2010	235.000	1.946	200.000	1.745	288.000	1.966	245.000	1.945
2011	242.000	1.948	208.000	1.748	282.000	1.950	247.000	1.885
2012	241.000	1.710	229.000	1.869	328.000	2.183	299.000	2.039
2013	275.000	1.993	299.000	1.844	295.000	2.033	275.000	1.993
2014	339.000	2.002	243.000	2.188	377.000	2.331	303.000	2.133
2015	314.000	2.205	252.000	2.433	419.000	2.734	328.000	2.576
2016	331.000	2.425	260.000	2.352	435.000	3.123	369.000	2.798
2007 - 2016	+ 41 %	+ 36 %	+ 32 %	+ 33 %	+ 53 %	+ 52 %	+ 56 %	+ 51 %

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2015 im Mittel um 6 % gestiegen.

Tabelle 22: Verkäufe von **Erbbaurechten**
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	Reihenmittelhäuser				Doppelhaushälften / Reihenendhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2007	-	-	169.000	1.396*	-	-	176.000	-
2008	-	-	177.000	-	200.000	1.565	189.000	1.565
2009	-	-	179.000	-	195.000	1.395	173.000	1.519
2010	194.000*	1.366*	208.000	1.910	292.000	1.398	241.000	1.586
2011	-	-	207.000	1.614	282.000	1.794	234.000	1.643
2012	-	-	148.000	1.378*	249.000*	1.638*	213.000	1.768
2013	-	-	133.000*	1.378*	190.000*	1.533*	230.000	1.634
2014	297.000*	2.415*	193.000	1.606	-	-	231.000	1.778
2015	-	-	193.000	1.842	-	-	323.000	2.174
2016	220.000*	1.503*	193.000*	1.788*	240.000	1.700	337.000	2.345*

* weniger als 5 Kauffälle

4.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Tabelle 23: Umsatz (Drei- und Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages)

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Kaufpreissumme Mio. €
2007	110	9,5	82,5
2008	87	6,2	53,3
2009	93	6,1	60,8
2010	87	10,0	83,6
2011	75	4,1	52,6
2012	61	3,8	47,8
2013	68	3,9	53,2
2014	79	9,0	114,1
2015	58	3,7	65,7
2016	88	5,1	84,3

Tabelle 24: Preisentwicklung (gewerbliche Nutzung bis 20 %, nur Kauffälle < 5 Mio. €)
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2007 - 2016
Gesamt in 1.000 €	614	635	606	766	747	871	799	867	891	896	+ 46 %
€/m ² WF	1.223	1.259	1.258	1.427	1.661	1.626	2.083	2.062	2.274	2.558	+ 109 %
mittleres Baujahr	1953	1949	1950	1957	1950	1950	1955	1956	1956	1948	

Die oben aufgelisteten Preise sind Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel). Eine Preisentwicklung ist aus diesen Zahlen nicht direkt ableitbar. Betrachtet man unmittelbar vergleichbare Objekte (gleiche Lagen, gleiche Entfernungsklassen), so ergibt sich gegenüber 2015 eine Steigerung von 10 %.

4.3 Geschäfts- und Warenhäuser

Aus Kaufverträgen der Jahre 2012 bis 2016 wurden die in der Tabelle 25 aufgeführten typischen Werte für Geschäftshäuser in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport 2015 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH) ermittelt. Die Kaufpreise sind abhängig vom Alter. Bei neuzeitlichen Objekten orientiert sich der Kaufpreis an den oberen Eckwerten. Die Werte der Tabelle 26 für Warenhäuser basieren auf Kaufpreisen der Jahre 2011/2012 und werden daher nur redaktionell wiedergegeben.

Tabelle 25: Typische Preise für Geschäftshäuser je m² Nutzfläche (NF) im Bestand, inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße < 400 m², Nutzfläche < 1.000 m²

Lage	Anzahl	Mittelwert €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
1A - TOP	5	9.600	7.000 - 12.500
1A - gut / abgeschwächt	4	4.900	3.800 - 6.000

Tabelle 26: Typische Preise für Warenhäuser je m² Nutzfläche (NF) im Bestand, inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße > 2.000 m², Nutzfläche > 8.000 m²

Lage	Anzahl	Mittelwert €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
1A - alle	4	4.200	2.200 - 6.000

4.4 Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2007 bis 2016 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt.

Tabelle 27: Typische Preise für Bürogebäude je m² Nutzfläche (NF), inkl. Bodenanteil

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
Zentrum	1950er Jahre	5	2.150	1.500 - 2.500
zentrumsnah / Bahnquartier	1950 - 1969	7	1.000	700 - 1.200
	1970 - 1989	7	1.350	1.000 - 1.800
dezentral	1990 - 2000	6	1.200	1.000 - 1.700
	2000 und jünger	7	1.900	1.300 - 3.000

4.5 Gewerbehallen

Aus Kaufverträgen der Jahre 2011 bis 2016 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Gewerbehallen in Gewerbegebieten am Stadtrand bzw. in den äußeren Stadtteilen ermittelt.

Tabelle 28: Typische Preise für Gewerbehallen je m² Nutzfläche (NF), inkl. Bodenanteil

Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
1960er und 70er Jahre	9	400	300 - 600
1980er und 90er Jahre	18	570	350 - 950
2000 und jünger	6	840	600 - 1.200

In den Werten sind übliche Nebennutzflächen wie Büro, Ausstellung, Lager etc. enthalten.

5. Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Umsätze

Beim Wohnungs- und Teileigentum werden die Verkaufsfälle gegliedert in Ersterwerb, Umwandlungen und Weiterverkäufe.

Im Berichtsjahr wurden 1.319 Wohnungskaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen, eine Steigerung gegenüber 2015 um 5 %.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie von den Weiterverkäufen getragen. Dieser Anteil erreicht 65 % aller Verkaufsfälle. Die Anzahl der Weiterverkäufe entspricht dem Vorjahr (s. a. Schaubild 16).

Tabelle 29: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum 2016

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Ersterwerb	339	133,3	8	3,6
Weiterverkäufe	852	133,3	46	7,3
Umwandlungen	128	28,1	11	3,0
Summe:	1.319	294,6	65	13,9

Schaubild 13: Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum 2016

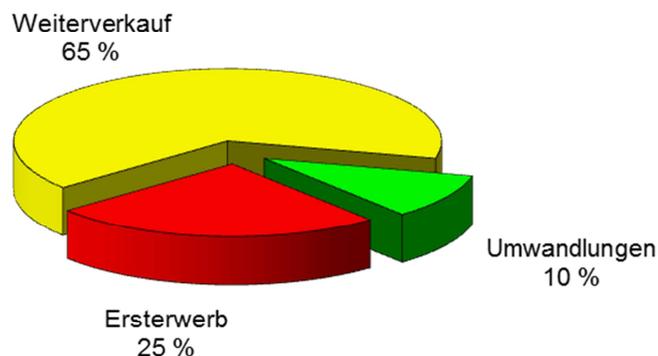
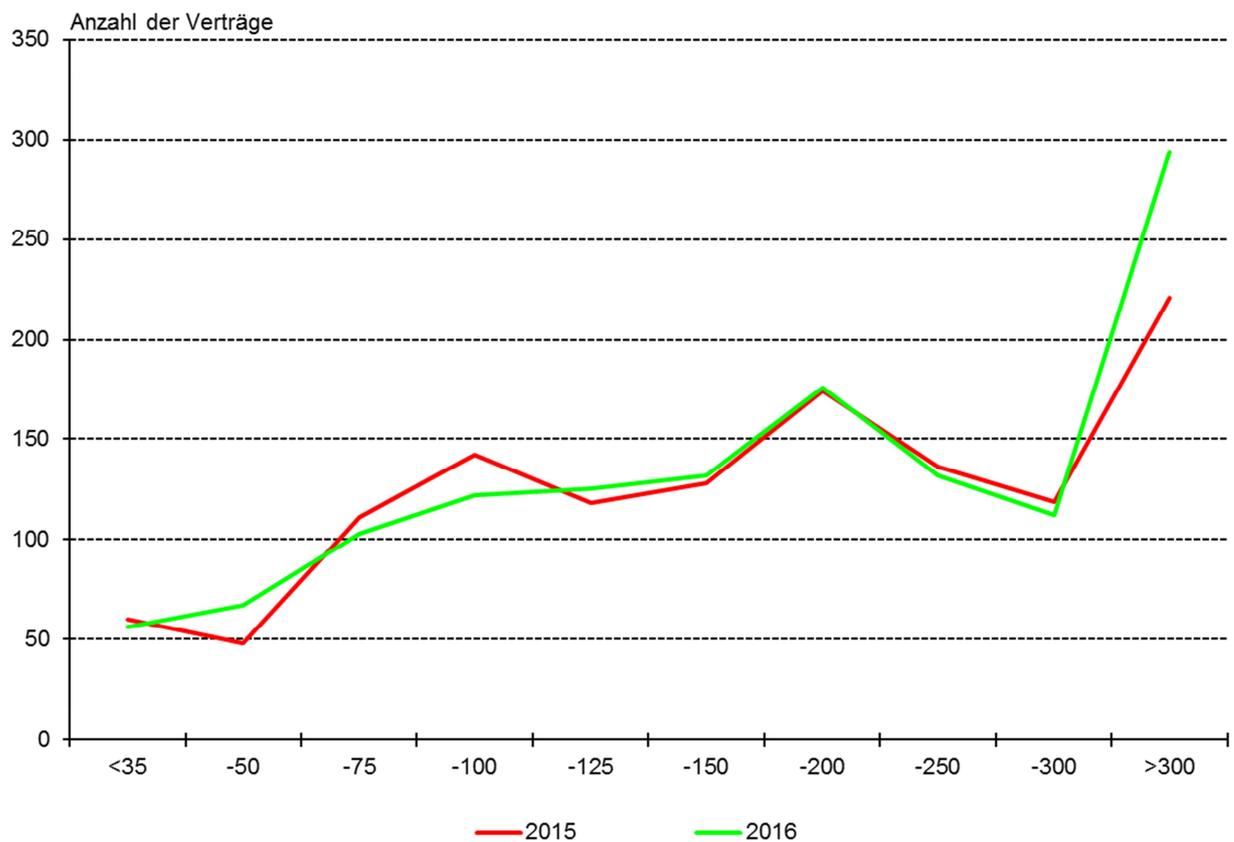


Tabelle 30: Verteilung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2015 und 2016 nach Preisgruppen

Kaufpreis in 1.000 €	- 35	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 200	- 250	- 300	> 300
Anzahl 2015	60	48	111	142	118	128	174	136	119	221
Anzahl 2016	56	67	103	122	125	132	176	132	112	294

Schaubild 14: Vergleich der Gesamtkaufpreise 2015 und 2016 (Eigentumswohnungen in 1.000 €)**Tabelle 31:** Aufteilung der Kaufverträge (2016) von Eigentumswohnungen nach Entfernung vom Zentrum

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Gesamt
Ersterwerb	38	64	88	81	68	339
Weiterverkauf	15	175	161	233	268	852
Umwandlungen	6	33	52	16	21	128
Summe	59	272	301	330	357	1.319

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Schaubild 15: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen

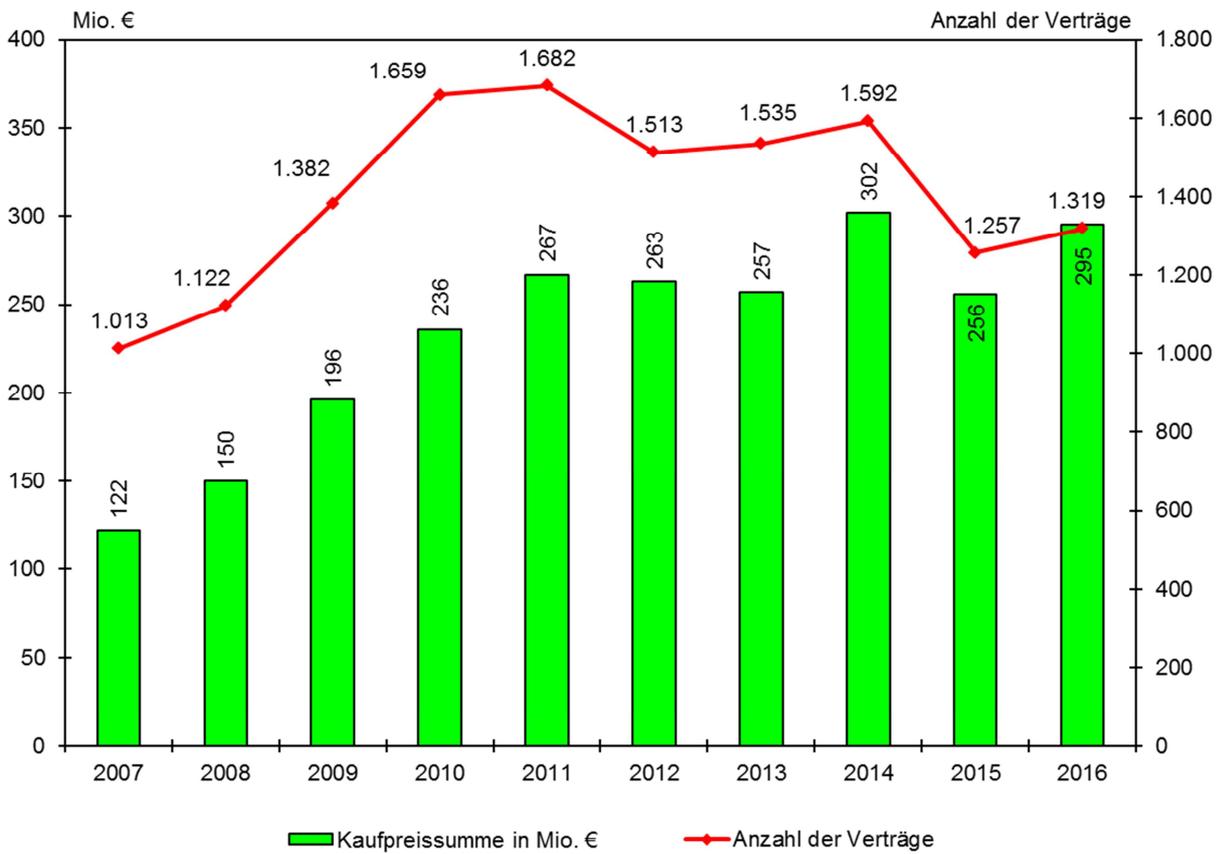
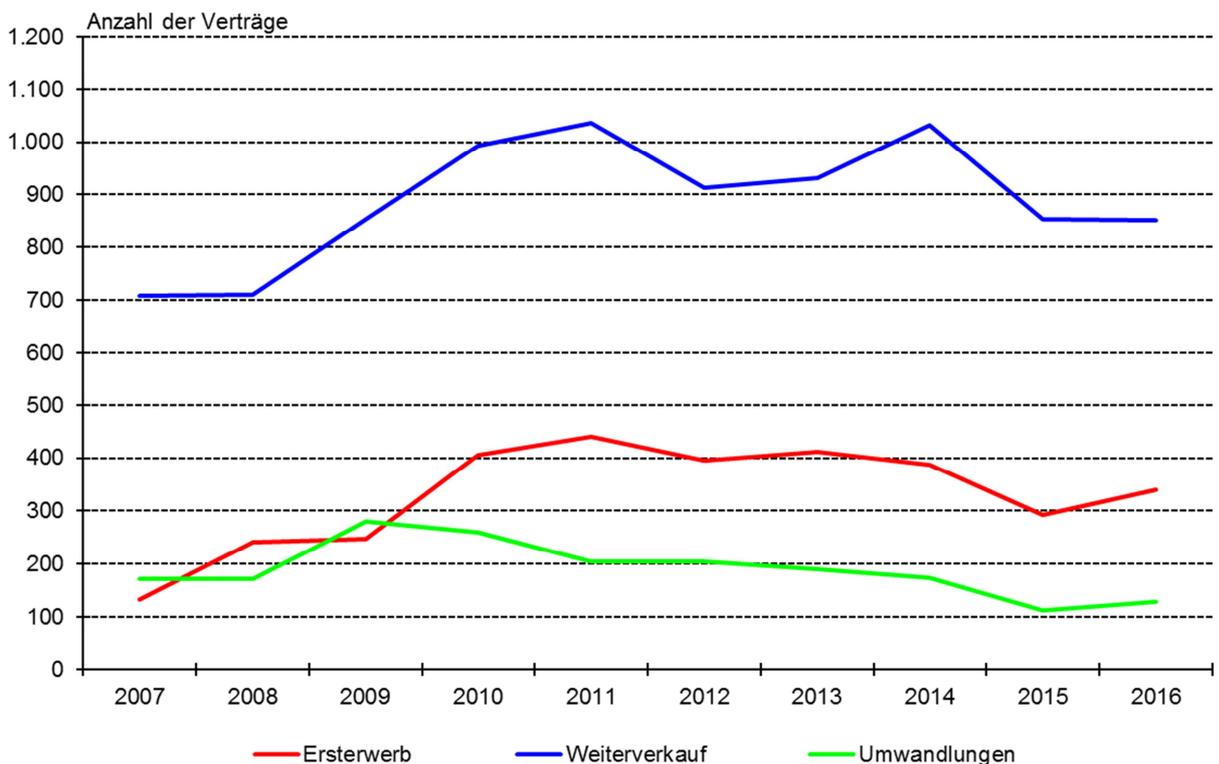


Schaubild 16: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen (Anzahl)



5.2 Wohnungseigentum

Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um 4 % teurer verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe um 5 %.

Bei den Umwandlungen sind Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich, da die Preise sehr stark vom Zustand und der Ausstattung der Wohnungen abhängen.

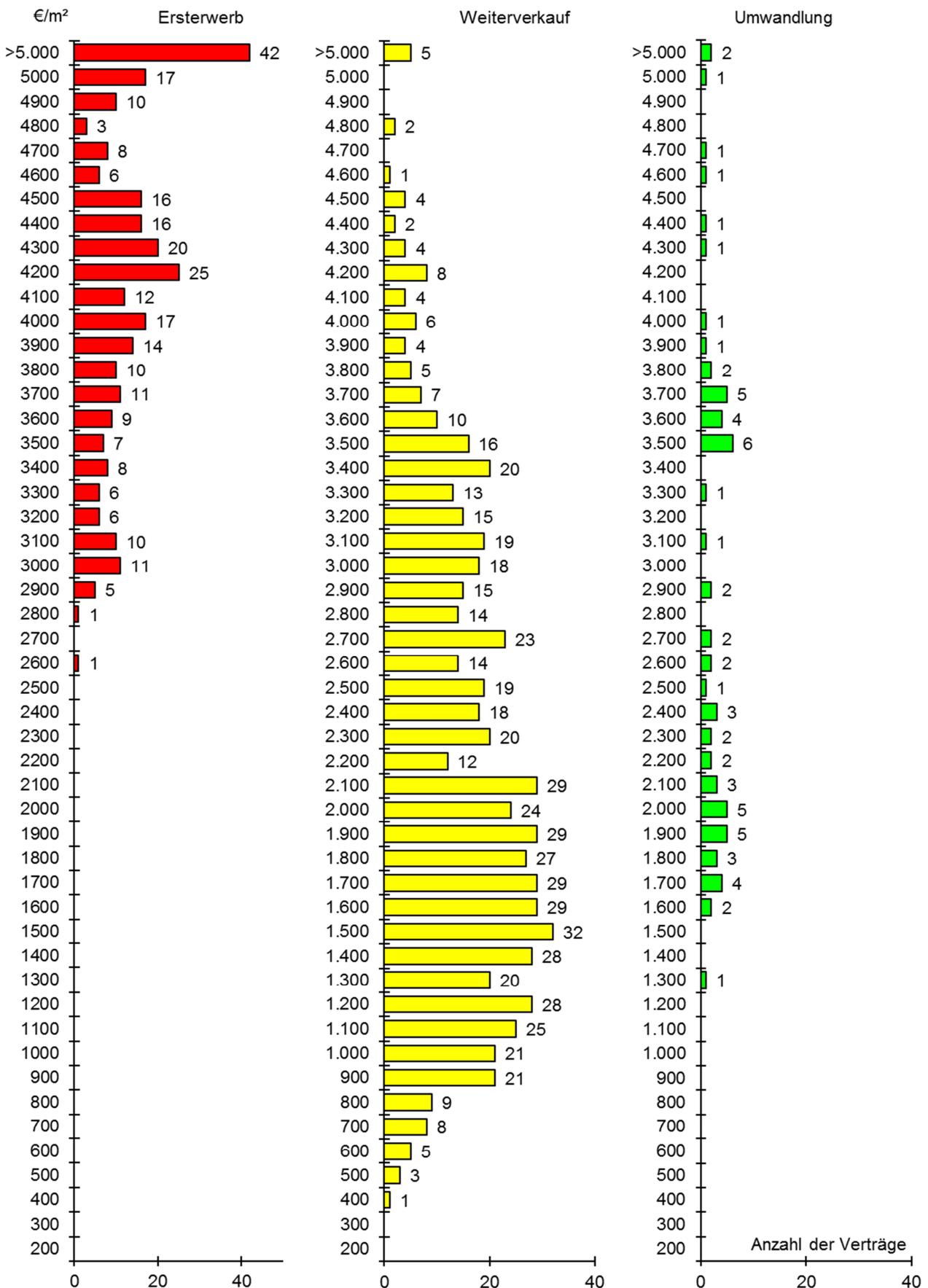
Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m² Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenanteil). Bei Bedarf müssen die Preise für Stellplätze oder Garagen (siehe 5.4) addiert werden. Ausgewertet wurden nur Kauffälle im sog. Normaleigentum, kein Wohnungserbbaurecht.

Tabelle 32: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)

Jahr	Ersterwerb €/m ²	Weiterverkauf €/m ²	Umwandlung €/m ²
2007	2.178	1.353	1.680
2008	2.401	1.287	1.771
2009	2.447	1.413	2.186
2010	2.658	1.412	1.908
2011	2.877	1.511	2.295
2012	3.307	1.634	2.676
2013	3.489	1.700	2.649
2014	3.783	1.843	3.065
2015	3.836	2.063	3.374
2016	4.295	2.159	2.824

In Tabelle 32 sind die durchschnittlich gezahlten Preise für die einzelnen Arten der Veräußerung aufgelistet, ohne Rücksicht auf Lage, Wohnungsgröße, Alter oder Ausstattung. Eine Differenzierung wird in Abschnitt 7.6 vorgenommen.

Schaubild 17: Verteilung der Preise in €/m² Wohnfläche im Jahr 2016



5.2.1 Ersterwerb

Tabelle 33: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2007	4	3.553	5	2.941	45	2.394	29	1.911	41	1.904
2008	12	3.551	13	2.903	92	2.520	58	2.106	32	1.961
2009	9	3.586	32	2.961	108	2.529	65	1.988	19	2.141
2010	1	2.549	92	3.122	101	2.825	133	2.440	50	2.035
2011	1	3.449	118	3.452	83	2.968	160	2.694	57	2.058
2012	8	3.855	57	4.253	223	3.352	17	3.175	71	2.377
2013	6	4.259	119	4.206	162	3.505	14	3.066	97	2.594
2014	-	-	74	4.470	161	3.949	42	3.934	87	2.817
2015	3	4.138	49	4.510	101	4.174	27	3.627	69	2.930
2016	38	5.992	64	4.568	83	4.203	52	3.948	54	3.256

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Das Preisniveau ist - von nur einigen Ausnahmen abgesehen - deutlich von der Entfernung vom Zentrum abhängig.

5.2.2 Weiterverkauf

Tabelle 34: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2007	4	2.235	98	1.879	94	1.527	128	1.109	123	1.025
2008	5	2.441	108	1.901	89	1.579	118	1.011	144	831
2009	5	2.216	126	2.022	151	1.670	146	1.069	163	986
2010	6	2.225	122	2.001	139	1.705	195	1.170	191	1.045
2011	4	2.338	139	2.246	139	1.811	224	1.140	213	1.176
2012	12	3.116	108	2.344	125	1.957	203	1.328	178	1.224
2013	8	3.156	103	2.542	134	2.195	193	1.372	245	1.303
2014	6	3.461	131	2.703	178	2.379	268	1.423	260	1.439
2015	8	3.676	122	3.122	124	2.608	208	1.678	221	1.477
2016	14	3.174	124	3.237	122	2.660	198	1.641	208	1.646

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

5.2.3 Umwandlungen

Tabelle 35: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anz.	€/m ² WF								
2007	4	2.687	73	1.977	53	1.281	-	-	10	1.230
2008	8	1.882	68	1.898	23	1.438	-	-	14	1.387
2009	9	2.308	101	2.330	69	2.127	1	1.206	11	1.080
2010	6	2.444	67	1.904	51	1.982	19	1.545	5	1.215
2011	13	2.872	33	2.555	78	2.223	12	1.655	-	-
2012	7	3.330	62	2.918	40	2.642	9	1.532	1	1.338
2013	5	2.327	75	2.920	27	2.551	8	1.484	8	1.800
2014	-	-	78	3.239	19	2.577	13	3.233	9	1.589
2015	-	-	29	3.557	33	3.793	5	2.403	8	1.696
2016	1	4.375	15	3.504	19	3.630	12	1.864	18	1.961

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Im Prinzip ist eine Abhängigkeit der Preise von der Lage im Stadtgebiet erkennbar, jedoch spielen auch das Baujahr und der Zustand der Wohnung (modernisiert oder nicht) eine ganz bedeutende Rolle. Aussagen zur Preisentwicklung sind daher nicht möglich.

5.2.4 Wohnungseigentum - Dachräume (nicht ausgebaut)

Aus Kaufverträgen der Jahre 2003 bis 2010 über nicht ausgebaute Dachräume in zentrumsnah gelegenen Wohnungseigentumsanlagen der 1950er bis 1970er Jahre konnte ein mittlerer Kaufpreis je m² zukünftiger Wohnfläche in Höhe von rd. 400 €/m² abgeleitet werden. Die Kaufpreisspanne beträgt ca. 300 bis 600 €/m².

5.3 Teileigentum

Tabelle 36: Umsatz von Teileigentum

Art	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Büros	12	5,2
Läden	20	5,0
Garagen	27	2,3
Sonstige Nutzungen	6	1,4

5.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Tabelle 37: Kaufpreise aus dem Jahr 2016 in €

Art/Typ	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Preis €
Stellplätze	3.000	20.000	7.500
Garagen	2.500	30.000	10.000
Tiefgaragenstellplätze / Ersterwerb			
- Zone 1 und 2	19.000	40.000	30.000
- Zone 3*	10.000	25.000	23.000
Tiefgaragenstellplätze / Weiterverkauf			
- Zone 1 und 2	15.000	30.000	17.000
- Zone 3*	10.000	15.000	15.000

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

* keine Verkäufe in Zonen 4 und 5

Bei den Tiefgaragenstellplätzen ist ein deutlicher Preisunterschied in Abhängigkeit von den Zonen und der Art der Veräußerung erkennbar, deswegen wird hier eine Aufteilung vorgenommen. Diese Abhängigkeit ist bei Stellplätzen und Garagen nicht erkennbar, daher erfolgt die Auswertung gemeinsam.

5.5 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

In 18 Kaufverträgen aus den Jahren 2010 bis 2016 wurden zusätzlich zu den Preisen für die Wohnungen auch Preise für Sondernutzungsrechte an Gartenflächen ausgewiesen. Diese Preise liegen zwischen 3.000 € und 25.000 €, im Mittel bei rd. 11.000 €.

6. Bodenrichtwerte

6.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar eines jeden Jahres, bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres, ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die im Internet kostenfrei unter **www.boris.nrw.de** abgerufen oder bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenpflichtig erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen mündliche und kostenpflichtige schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte.

6.2 Bodenrichtwerte für Bauland

In Gebieten mit überwiegend **individuellem Wohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte in der Regel auf Wohnhäuser mit 1 und 2 Wohnungen, einer typischen **Grundstücksgröße von 600 m²** und einer typischen **Grundstückstiefe von 30 m**.

Für Wohngrundstücke mit individuellem Wohnungsbau im **Außenbereich** - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - (W-ASB) beträgt die typische **Grundstücksgröße 1.000 m²**.

In Gebieten mit überwiegendem **Geschosswohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die angegebene **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bzw. auf 0,4 oder auf bis zu 1,0**. Zum typischen Geschosswohnungsbau zählen in der Regel Drei- und Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 2 Wohnungen.

Die Bodenrichtwerte innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt) gelten für den überwiegenden Teil der im Bodenrichtwertbezirk gelegenen Grundstücke. Insbesondere in den Geschäftsstraßen muss in den Randbereichen des Richtwertbezirkes der benachbarte Bodenrichtwert mit berücksichtigt werden.

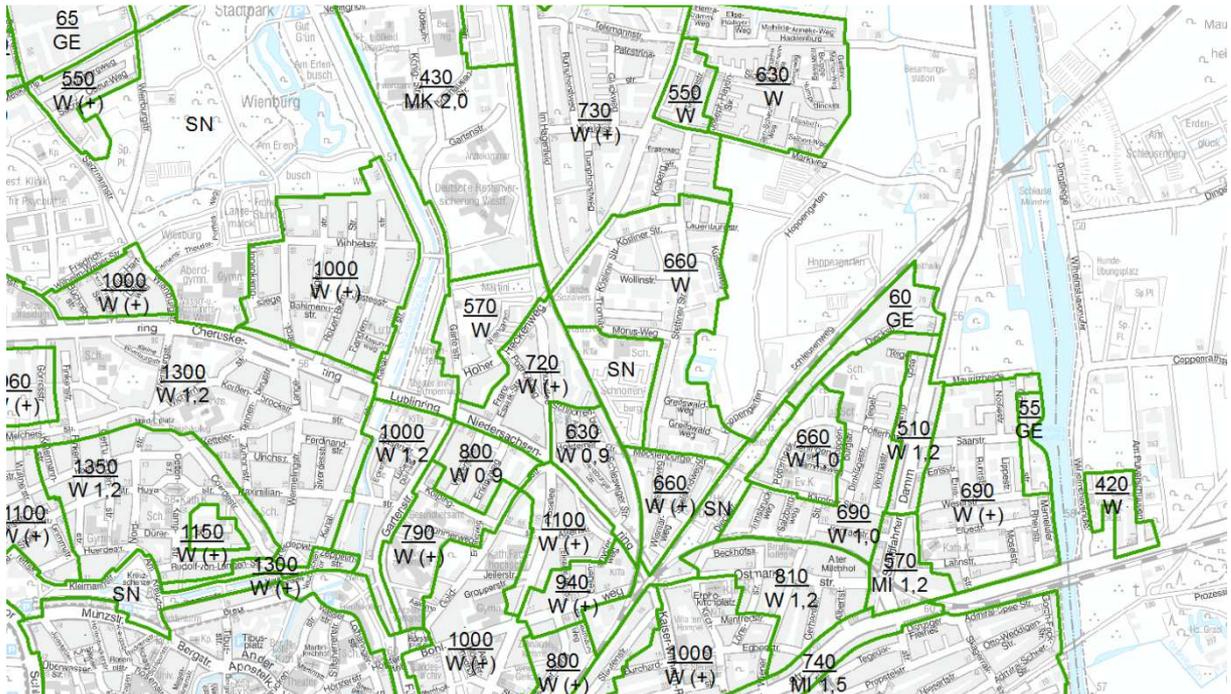
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Grundstücksgröße) bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert (siehe hierzu Abschnitt 7.2 bzw. WertR 2006).

6.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die Richtwerte werden regional gegliedert und für Ackerflächen und Dauergrünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 11).

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 1,00 €/m² (ohne Aufwuchs).

Muster der Bodenrichtwertkarte



Stand: 01.01.2017

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

- W reine Wohngebiete / allgemeine Wohngebiete / Kleinsiedlungsgebiete
- W - ASB Wohngrundstücke im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete
- SN Sondernutzungsflächen
- 0,8 wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
- 250 Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten **nicht** mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
- *200 Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten **noch** zu erheben sind (erschließungsbeitragspflichtig)
- [200] Bodenrichtwert durch besondere Vergaberichtlinien der Stadt Münster beeinflusst
- 1.000/900 Bodenrichtwert / Bodenwert je m² Wohn-/Nutzfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

Beispiele:

- W Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, 1 und 2 Wohnungen:
Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m²;
Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, ab 3 Wohnungen: wertrelevante Geschossflächenzahl bis zu 1,0, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten
- W (+) Wohngebiet individueller Wohnbebauung 1 und 2 Wohnungen:
Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m²;
Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau ab 3 Wohnungen: wertrelevante Geschossflächenzahl 0,4, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten
- W 1,2 Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,2
- W - ASB Wohngrundstücke im Außenbereich mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m²
- MI 1,6 Mischgebiet, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,6

6.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 16.02.2017 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Tabelle 38: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungs- beiträge €/m ²
	gut €/m ²	mittel €/m ²	einfach €/m ²	
individueller Wohnungsbau	640	400	280	30
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages WGFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	1.000	680	380	30
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	90	70	55	25
Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung) Handel und Dienstleistungen	190	150	110	25
Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung) nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung	400	280	140	30

6.5 Präsentation im Internet - BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen landesweit die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung. Außerdem können die Marktberichte kostenfrei heruntergeladen und ausgedruckt werden. Auch der Ausdruck der Bodenrichtwerte ist kostenfrei.

Druckexemplare können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen einen Gebühr in Höhe von 30 € bestellt werden.

Weiterhin sind über BORIS.NRW für Münster eine allgemeine Preisauskunft für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Markttrichtwerte für Eigentumswohnungen abrufbar.

7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

7.1 Preisindexreihen

Tabelle 39: Preisindices (jeweils zum 31.12.)

Jahr	Unbebaute Grundstücke				
	individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Jahr	individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau
1960	6,8	17,0	1990	65,1	66,5
1961	7,9	18,0	1991	68,3	70,5
1962	8,5	18,4	1992	75,1	74,0
1963	9,7	19,3	1993	83,4	81,4
1964	11,7	21,4	1994	91,7	85,5
1965	13,0	25,1	1995	100,0	89,8
1966	13,6	28,2	1996	90,0	94,2
1967	13,8	29,3	1997	88,2	96,1
1968	13,9	30,3	1998	94,4	96,1
1969	14,4	32,4	1999	94,4	96,1
1970	16,9	34,6	2000	94,4	96,1
1971	19,0	36,4	2001	91,5	96,1
1972	21,9	38,2	2002	93,4	96,1
1973	24,2	38,9	2003	91,5	96,1
1974	26,4	39,4	2004	91,5	96,1
1975	28,0	41,0	2005	92,5	96,1
1976	30,8	42,7	2006	93,4	98,1
1977	34,2	44,3	2007	93,4	98,1
1978	40,0	47,9	2008	93,4	98,1
1979	48,0	53,2	2009	96,2	98,1
1980	55,2	58,5	2010	100,0	100,0
1981	60,8	63,2	2011	101,5	103,5
1982	63,8	67,6	2012	104,6	105,6
1983	63,8	67,6	2013	109,8	110,8
1984	63,8	67,6	2014	115,3	123,0
1985	60,6	64,2	2015	132,6	135,3
1986	57,0	64,2	2016	136,6	139,4
1987	54,1	64,2			
1988	58,4	64,2			
1989	61,4	66,5			

Tabelle 40: Preisindices (jeweils zum 31.12.)

Jahr	Bebaute Grundstücke			
	individueller Wohnungsbau*	Mehrfamilienhausbebauung	Eigentumswohnungen Ersterwerb	Eigentumswohnungen Weiterverkauf
1986	68,2	57,8		61,6
1987	66,2	57,8	60,6	63,7
1988	68,1	61,3	63,7	68,7
1989	69,5	66,3	68,7	73,7
1990	71,9	70,9	72,8	77,0
1991	74,8	76,5	85,2	80,9
1992	77,1	79,6	91,2	87,8
1993	81,7	87,5	95,7	93,9
1994	89,9	91,9	100,5	96,0
1995	89,9	101,1	96,5	96,4
1996	89,9	106,2	92,6	98,3
1997	91,7	108,3	95,4	101,8
1998	93,5	108,3	95,4	104,5
1999	96,3	111,6	98,3	103,5
2000	96,3	111,6	100,2	98,8
2001	93,4	103,8	99,3	95,8
2002	92,4	98,6	95,8	96,7
2003	95,3	93,6	98,6	97,8
2004	96,2	95,5	103,6	98,2
2005	98,1	95,5	106,7	98,1
2006	96,2	100,2	104,6	96,6
2007	97,1	98,2	96,2	96,1
2008	96,2	95,3	99,1	99,0
2009	97,1	96,2	96,1	100,9
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,0	106,0	107,0	109,0
2012	106,9	114,0	128,4	114,5
2013	111,2	134,4	133,5	124,7
2014	121,2	139,8	144,2	132,2
2015	126,0	151,0	147,1	138,8
2016	133,6	166,1	153,0	145,7

* bis 2012 abgeleitet aus den Kaufpreisen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, ab 2013 unter Berücksichtigung der freistehenden Einfamilienhäuser

7.2 Umrechnungskoeffizienten

7.2.1 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

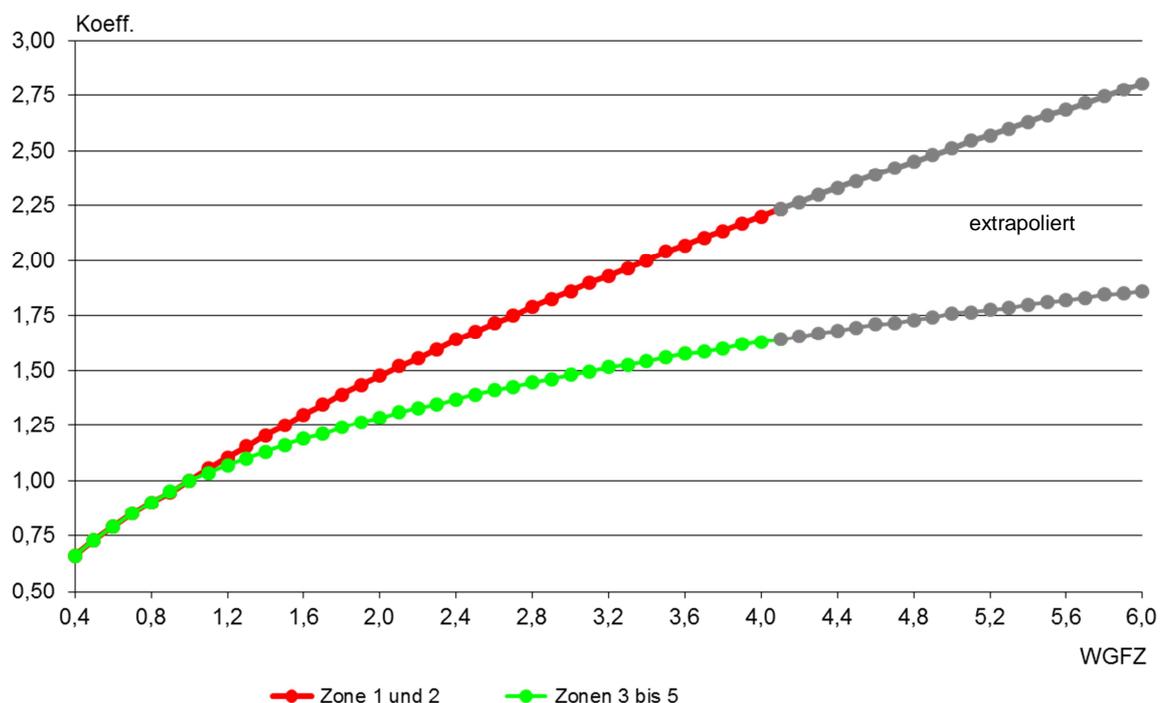
Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung wurden Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier, baureifer Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erfahrungsgemäß ein wesentliches Kaufpreiskriterium darstellt (Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungseigentumsanlagen, Bürogebäude, Hotels u. ä.) herangezogen. Lastenfreiheit und gewöhnliche Grundstücksgestalt wurden unterstellt.

Zielgröße der Ableitung ist das Verhältnis von Wohnfläche und Grundstücksgröße. Die WGFZ kann mit hinreichender Genauigkeit durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75 ermittelt werden.

Beispiel: $1.200 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} : 1.000 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksgröße} : 0,75 = 1,6 \text{ (WGFZ)}$

Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung 89 Kauffälle zu Verfügung, die abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 70 %, F-Test und t-Test waren signifikant. Aus der Rücktransformation wurden folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, dabei sind zu Vergleichszwecken die Koeffizienten der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Tabelle 41 mit aufgelistet:

Schaubild 18: Umrechnungskoeffizienten WGFZ



Die abgeleiteten Koeffizienten für die Zone 1 und 2 fallen mit den in der WertR, Anlage 11 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten näherungsweise zusammen.

Tabelle 41: Umrechnungskoeffizienten

wertrelevante Geschossflächenzahl	WertR	Münster	
		Zone 1 und 2	Zone 3 bis 5
0,4	0,66	0,66	0,66
0,5	0,72	0,73	0,73
0,6	0,78	0,79	0,79
0,7	0,84	0,85	0,85
0,8	0,90	0,90	0,90
0,9	0,95	0,95	0,95
1,0	1,00	1,00	1,00
1,1	1,05	1,06	1,04
1,2	1,10	1,11	1,07
1,3	1,14	1,16	1,10
1,4	1,19	1,21	1,13
1,5	1,24	1,25	1,16
1,6	1,28	1,30	1,19
1,7	1,32	1,35	1,21
1,8	1,36	1,39	1,24
1,9	1,41	1,44	1,27
2,0	1,45	1,48	1,29
2,1	1,49	1,52	1,31
2,2	1,53	1,56	1,33
2,3	1,57	1,60	1,35
2,4	1,61	1,64	1,37
2,5	-	1,68	1,39
2,6	-	1,72	1,41
2,7	-	1,75	1,43
2,8	-	1,79	1,45
2,9	-	1,83	1,46
3,0	-	1,86	1,48
3,1	-	1,90	1,50
3,2	-	1,93	1,52
3,3	-	1,97	1,53
3,4	-	2,00	1,54
3,5	-	2,04	1,56
3,6	-	2,07	1,58
3,7	-	2,11	1,59
3,8	-	2,14	1,60
3,9	-	2,17	1,62
4,0	-	2,20	1,63
4,1	-	2,24	1,64
4,2	-	2,27	1,66
4,3	-	2,30	1,67
4,4	-	2,33	1,68
4,5	-	2,36	1,70
4,6	-	2,39	1,71
4,7	-	2,42	1,72
4,8	-	2,45	1,73
4,9	-	2,48	1,74
5,0	-	2,51	1,76
5,1	-	2,55	1,77
5,2	-	2,57	1,78
5,3	-	2,60	1,79
5,4	-	2,63	1,80
5,5	-	2,66	1,81
5,6	-	2,69	1,82
5,7	-	2,72	1,83
5,8	-	2,75	1,85
5,9	-	2,78	1,85
6,0	-	2,81	1,86

7.2.2 Grundstücksgröße

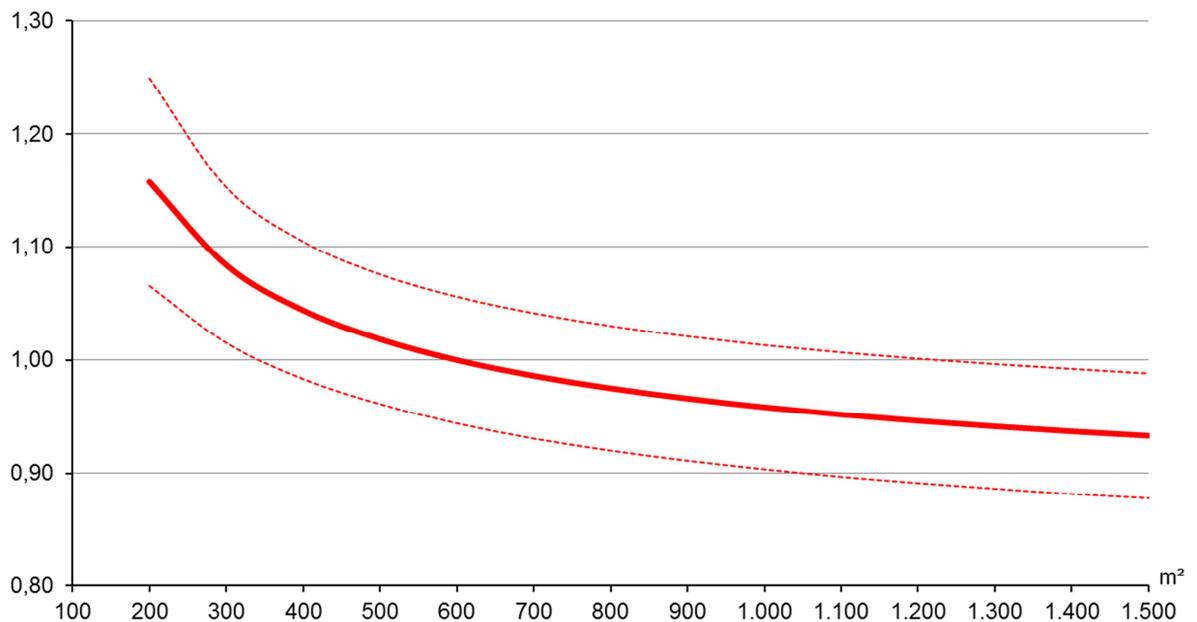
Im Rahmen der Ableitung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Kaufpreise unbebauter Grundstücke für individuelle Wohnbebauung im überplanten Innenbereich herangezogen.

Dabei handelte es sich regelmäßig um erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke, die einer sofortigen Wohnbebauung zugeführt werden konnten. Lastenfreiheit und gewöhnliche Grundstücksgestalt wurden unterstellt. Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer wurden die Kauffälle abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten stellen den Mittelwert aus den Untersuchungen der vergangenen Jahre dar:

Grundstücksgröße (m ²)													
200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
1,158	1,084	1,044	1,018	1,000	0,986	0,975	0,966	0,958	0,952	0,946	0,941	0,937	0,933

Schaubild 19: Umrechnungskoeffizienten Bodenwert / Grundstücksgröße



Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Abhängigkeit zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis in guten Lagen stärker ist als in einfachen Lagen. Die Standardabweichung der Faktoren beträgt im Mittel rd. 5 %.

Im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) findet diese Umrechnung keine Anwendung.

7.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Es ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Das in Liegenschaften angelegte Kapital wird aufgrund der langfristigen und sicheren Anlage anders als anderweitig angelegtes Kapital verzinst, daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht identisch mit dem Kapitalmarktzinssatz.

Der Liegenschaftszins lässt sich aus gezahlten Kaufpreisen ermitteln. Die unten aufgeführten Werte können in begründeten Fällen auch über- bzw. unterschritten werden.

Tabelle 42: Liegenschaftszinssätze in Münster in %

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Wohnungseigentum*	1,5 - 4,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,0 - 3,0
Dreifamilienhäuser*	1,0 - 4,0
Mehrfamilienhäuser*	1,0 - 4,5
Gemischt genutzte Gebäude*	2,5 - 5,0
Geschäfts- und Bürogebäude	3,5 - 6,0
Reine Gewerbeobjekte	5,0 - 8,0

*differenzierte Auswertung siehe folgende Seiten

Die Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke sowie für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) wurden aus Kaufverträgen abgeleitet. Dabei wurde das von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) beschlossene Modell zu Grunde gelegt. Es wird jedoch für diese Gebäudetypen von einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren ausgegangen.

Die Mieten werden entweder aus den Kaufverträgen entnommen (sofern angegeben) oder aus dem geltenden Mietspiegel abgeleitet.

Zu beachten ist die Lageabhängigkeit der Zinssätze. In guten Lagen ist der Trend zu den jeweils niedrigeren Werten deutlich erkennbar.

Die Liegenschaftszinssätze für die übrigen Gebäudetypen wurden nach den Erfahrungen der Mitglieder des Gutachterausschusses und der einschlägigen Fachliteratur, angelehnt an die abgeleiteten Werte, festgelegt.

Die anzusetzenden Gesamtnutzungsdauern sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Tabelle 43: Differenzierte Auswertung nach Lage

Zone*	Lage	Anzahl	Mittelwert**	typische Werte***
1 bis 3	gute und sehr gute Lagen	25	1,7	1,0 - 2,5
2 und 3	mittlere Lage	107	2,0	1,4 - 2,8
4	mittlere bis gute Lage	92	2,3	1,8 - 4,8
5	mittlere bis gute Lage	119	3,2	2,4 - 6,2
4 und 5	einfache Lage	45	4,1	3,0 - 8,4

* siehe Schaubild - regionale Gliederung - am Ende des Berichts -

** 4.500 € Jahresrohertrag der Wohnung gemäß Mietspiegel 2015, 35 Jahre Alter, 20 Miteigentümer

*** 80 % aller Werte liegen zwischen den Eckwerten

Der Untersuchung lagen - nach Ausreißertest - 388 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2016 mit folgenden Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre
- Alter: 4 bis 50 Jahre
- Rohertrag: 2.000 bis 14.000 €
- Miteigentümer: 4 bis 270

Es gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins
- Je geringer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je geringer das Alter, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, desto höher ist der Liegenschaftszins

Änderungen der dem Modell zu Grunde liegenden Gesamtnutzungsdauer (90 Jahre) führen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu einem Abschlag auf die Mittelwerte von i. M. - 0,4 % - Punkte und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren zu einem Zuschlag von i. M. + 0,2 % - Punkte.

Insofern ist der Liegenschaftszinssatz auch von der Länge der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig.

Liegenschaftszinssätze für den Geschosswohnungsbau

Tabelle 44: Differenzierte Auswertung nach Typ und Lage

Typ	Lage	Anzahl	Mittelwert	80 % der Werte liegen zwischen:
Dreifamilienhäuser				
(im Mittel: 42 Jahre Restnutzungsdauer, 245 m ² Wohnfläche, 20.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- mittlere Lage	14	2,3 % +/- 0,9 %	0,7 - 3,5 %
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)				
(im Mittel: 7 Einheiten, 40 Jahre Restnutzungsdauer, 600 m ² Wohnfläche, 51.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- gute / mittlere Lage	70	2,4 % +/- 1,3 %	0,9 - 3,8 %
	- einfache Lage	6	2,8 % +/- 1,1 %	1,9 - 3,2 %
Gemischt genutzte Gebäude (ab 20 % gewerblicher Rohertrag, im Mittel 45 %)				
(im Mittel: 8 Einheiten, 46 Jahre Restnutzungsdauer, 1.000 m ² Wohn-/Nutzfläche, 135.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- mittlere Lagen	6	2,6 % +/- 0,8 %	2,2 - 3,2 %
	- einfache Lage	6	4,0 % +/- 1,6 %	2,5 - 5,6 %

Aus 102 ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2015 bis 2016 konnte abgeleitet werden:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins
- Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins
- Die Anzahl der Wohneinheiten hatte keinen Einfluss auf den Liegenschaftszins

Änderungen der dem Modell zu Grunde liegenden Gesamtnutzungsdauer (90 Jahre) führen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu einem Abschlag auf die Mittelwerte von i. M. - 0,4 % - Punkten und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einem Abschlag von i. M. - 0,75 % - Punkten.

7.4 Rohertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d. h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstücks (u. a. Mieten und Pachten).

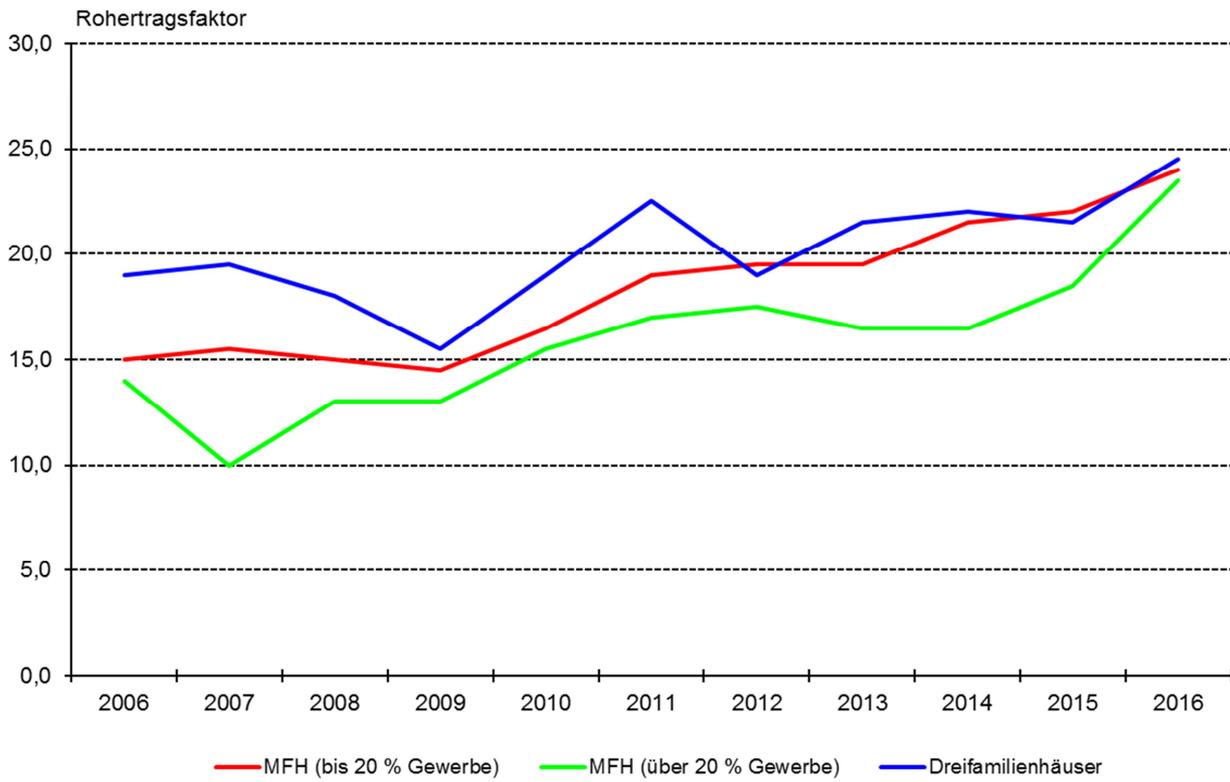
Die Betriebskosten (u. a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 45: Differenzierte Auswertung nach Typ und Lage

Typ	Lage	Rohertragsfaktor	
		Spanne*	im Mittel
Dreifamilienhäuser			
	- gute Lage	-	29,0
	- mittlere, einfache Lage	18,0 - 30,0	24,5
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- gute Lage	21,5 - 38,0	28,0
	- mittlere Lage	17,0 - 32,0	24,0
	- einfache Lage	14,5 - 24,5	21,0
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf - vermietet)			
Zone 1 bis 3	- gute und sehr gute Lage	27,0 - 40,0	32,5
Zone 2 und 3	- mittlere Lage	23,0 - 36,0	29,0
Zone 4	- mittlere bis gute Lage	13,5 - 33,5	24,0
Zone 5	- mittlere bis gute Lage	11,0 - 27,0	18,5
Zone 4 und 5	- einfache Lage	8,0 - 20,0	14,5
Gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- mittlere Lage	20,0 - 26,5	23,5
	- einfache Lage	13,5 - 20,0	17,5

* 80 % aller Werte liegen zwischen den Eckwerten

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude lagen 113 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2016, der Auswertung für die vermieteten Eigentumswohnungen lagen 388 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2016 zu Grunde.

Schaubild 20: Entwicklung der Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage

7.5 Vergleichspreise für bebaute Grundstücke

Die in Kapitel 7.5 und 7.6 ausgewiesenen Preise ermöglichen eine grobe, überschlägige Ermittlung von Immobilienwerten. Mit ihrer Hilfe ist es möglich, sich einen Überblick über die Wertverhältnisse zu verschaffen. Die Durchschnittspreise sind jedoch ohne weitere Angaben (insbesondere eine Besichtigung des zu bewertenden Objektes) nicht geeignet, den Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB oder den Beleihungswert zu ermitteln.

In den auf den folgenden Seiten dargestellten Preisen sind die Anteile von Garagen, Stellplätzen und sonstigen eventuellen Nebenflächen (z. B. Anteile an Garagenhöfen, Wegeflächen) enthalten. Ebenso sind die Bodenanteile enthalten.

a) individueller Wohnungsbau

Tabelle 46: Durchschnittliche Kaufpreise, individueller Wohnungsbau 2016

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstücksgröße (im Mittel) m ²	Wohnfläche (im Mittel) m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Gesamtkaufpreis €
Freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 350 - 800 m ² Wohnfläche 91 - 362 m ²	2016	1	382	143	3.497	500.000
	2010 - 2015	8	522	168	2.935	505.000
	1995 - 2009	8	524	148	3.433	508.000
	1975 - 1994	24	592	172	2.556	434.000
	1950 - 1974	48	614	143	2.894	415.000
	1920 - 1949	3	443	166	3.431	613.000
	bis 1919	1	695	155	2.819	437.000
Doppelhaushälften Grundstücksgröße 200 - 500 m ² Wohnfläche 101 - 197 m ²	2016	21	299	137	3.228	439.000
	2010 - 2015	5	340	140	2.719	414.000
	1995 - 2009	24	329	140	3.442	480.000
	1975 - 1994	14	338	125	2.660	335.000
	1950 - 1974	13	396	140	2.695	362.000
	bis 1949	-	-	-	-	-
Reihenendhäuser Grundstücksgröße 200 - 500 m ² Wohnfläche 74 - 178 m ²	2016	6	283	141	2.722	382.000
	2010 - 2015	-	-	-	-	-
	1995 - 2009	4	279	126	3.182	403.000
	1975 - 1994	15	319	133	2.427	321.000
	1950 - 1974	32	359	98	2.584	253.000
	bis 1949	-	-	-	-	-

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstücksgröße (im Mittel) m ²	Wohnfläche (im Mittel) m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Gesamtkaufpreis €
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße 150 - 300 m ² Wohnfläche 66 - 176 m ²	2016	6	228	141	2.346	330.000
	2010 - 2015	-	-	-	-	-
	1995 - 2009	17	213	132	2.751	354.000
	1975 - 1994	14	226	120	2.296	273.000
	1950 - 1974	59	238	94	2.318	218.000
	bis 1949	1	226	120	2.167	260.000

Tabelle 47: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m² Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren (Preise aus den letzten 3 Jahren)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
Wohnwerte Lage/Qualität	Baujahre	Median €/m ²	Anzahl	Gesamtmittel €/m ²	Typische Preise* €/m ²
Einfach einfache - auch immissionsbelastete Lage - kleinteilig, unterdurchschnittlich	bis 1949	2.070	1	1.750	1.000 - 2.500
	1950 - 1974	1.630	5		
	1975 - 1999	1.470	2		
	ab 2000	-	-		
Mittel mittlere Lage, durchschnittlich	bis 1949	2.170	17	2.350	1.500 - 2.850
	1950 - 1959	2.230	35		1.650 - 2.800
	1960 - 1969	2.440	111		1.750 - 3.100
	1970 - 1979	2.060	87		1.400 - 2.700
	1980 - 1989	2.500	34		1.800 - 3.200
	1990 - 1999	2.620	20		2.000 - 3.250
	ab 2000	2.610	44		2.150 - 3.050
Gehoben gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage, überdurchschnittlich	bis 1949	5.000	3	3.900	2.900 - 4.900
	1950 - 1974	3.820	34		
	1975 - 1999	3.850	11		
	ab 2000	3.830	24		
Stark gehoben sehr gute Lage, großzügig, exklusiv	bis 1949	5.650	5	5.350	4.450 - 6.300
	1950 - 1974	4.860	4		
	1975 - 1999	-	-		
	ab 2000	5.510	4		

*80 % aller Werte liegen zwischen den Eckwerten. Dies gilt auch für die folgenden Tabellen.

Tabelle 48: Durchschnittspreise 2015 / 2016 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m² Wohnfläche

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Grundstücksgröße 350 - 800 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	6	4.860	4.180 - 5.350	3.480	6.130
gute Lage	12	3.950	3.210 - 5.330	3.030	5.740
mittlere Lage	8	2.600	1.630 - 3.370	1.580	3.490
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
gute Lage	5	3.960	-	2.940	4.490
mittlere Lage	32	2.450	1.610 - 3.530	1.370	4.380
einfache Lage	2	2.250	-	2.170	2.330
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	10	2.550	2.060 - 3.060	2.040	3.850
mittlere Lage	114	2.410	1.620 - 3.360	1.170	3.930
einfache Lage	-	-	-	-	-

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 49: Durchschnittspreise 2015 / 2016 für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser in €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser		Grundstücksgröße 200 - 500 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	10	3.490	2.930 - 4.620	2.630	4.800
gute Lage	4	3.470	-	3.200	5.230
mittlere Lage	33	3.470	2.450 - 4.090	1.510	4.430
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
gute Lage	6	3.020	2.890 - 3.460	2.530	4.020
mittlere Lage	76	2.700	1.680 - 3.500	600	4.350
einfache Lage	5	2.260	-	1.190	2.960
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	6	2.370	2.080 - 2.690	2.080	2.730
mittlere Lage	147	2.550	1.750 - 3.210	1.410	4.350
einfache Lage	1	2.300	-	-	-

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 50: Durchschnittspreise 2015 / 2016 für Reihenmittelhäuser in €/m² Wohnfläche

Reihenmittelhäuser		Grundstücksgröße 150 - 300 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute / gute Lage	4	3.310	-	2.590	4.580
mittlere Lage	28	2.890	2.580 - 3.390	1.420	3.880
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	76	2.350	1.790 - 3.330	1.200	3.810
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute / mittlere Lage	99	2.250	1.710 - 2.620	1.240	3.570

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Weiterhin erlaubt die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern auch eine Aufteilung nach dem Gebäudealter.

Die in den beiden folgenden Tabellen dargestellten Werte sind Durchschnittswerte, die nur für eine überschlägige Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit verwendet werden können.

Darin wurden ebenfalls die Jahrgänge 2015 und 2016 zusammengefasst, um eine größere Datenmenge zu Grunde legen zu können.

Tabelle 51: Mittlere Preise in €/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 200 bis 500 m² Grundstücksgröße

Lage		Baujahr					
		Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	4.100	3.750	3.500	3.200	3.000	3.000
Zone 4 - äußerer Stadtrand	alle Lagen	3.000	3.000	3.000	2.900	2.600	2.300
Zone 5 - äußere Stadtteile	gute / mittlere Lage	3.000	2.800	2.600	2.400	2.200	2.100

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 52: Mittlere Preise in €/m² Wohnfläche für Reihenmittelhäuser
150 bis 300 m² Grundstücksgröße

Lage		Baujahr					
		Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	-	3.500	2.750	2.500	2.500	2.500
Zone 4 - äußerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	-	3.000	2.600	2.400	2.200	2.100
Zone 5 - äußere Stadtteile	gute / mittlere Lage	2.500	2.500	2.500	2.400	2.200	2.100

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

b) Geschosswohnungsbau

Tabelle 53: Durchschnittspreise 2014 bis 2016 in €/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser
in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 10 Jahre	4.129	9	3.500	8	3.833	17
bis 20 Jahre	-	-	1.604	3	1.604	3
bis 30 Jahre	-	-	1.952	6	1.952	6
bis 40 Jahre	3.424	4	1.517	11	2.025	15
bis 50 Jahre	2.581	6	1.802	18	1.997	24
bis 60 Jahre	2.720	21	2.037	76	2.185	97
über 60 Jahre	-	-	-	-	-	-

Tabelle 54: Durchschnittspreise 2014 bis 2016 in €/m² Wohnfläche für Dreifamilienhäuser
in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 30 Jahre	3.329	2	4.350	2	3.840	4
bis 40 Jahre	-	-	1.822	5	1.822	5
bis 50 Jahre	-	-	1.691	5	1.691	5
über 50 Jahre	3.002	14	2.031	13	2.535	27

7.6 Vergleichspreise für Wohnungseigentum

Für den Ersterwerb wurden 534 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden ebenfalls Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 ausgewertet. Es wird ein dem Gebäudealter entsprechender üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Baumängel oder Bauschäden sowie aufwändige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind gesondert zu berücksichtigen.

Anteile für Stellplätze, Garagen und Sondernutzungsrechte an Gartenflächen sind ggf. zu addieren. Die Bodenanteile sind enthalten.

Tabelle 55: Mittlere Preise (Median) für den **Ersterwerb** in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung

Lage	Wohnfläche				
	< 40	40 - 70	71 - 100	101 - 130	> 130
Zone 2 - zentrumsnah					
gute Lage	4.260	4.830	4.760	4.470	4.490
mittlere Lage					
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	-	4.480*	4.760*	5.030	4.800*
gute Lage	-	4.130*	4.190	4.150	4.660
mittlere Lage	3.990	4.150	3.910	4.270	4.360
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
gute Lage	-	4.000	4.210	4.360	-
mittlere Lage	-	3.850	3.390	3.450*	3.120*
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	3.130*	3.000	3.160	2.910	3.690*
mittlere Lage					
einfache Lage	-	-	2.740*	2.890*	-

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

* weniger als 5 Kauffälle

Tabelle 56: Mittlere Preise für den **Weiterverkauf** in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage, der Entfernung und des Alters [Wohnungen von 40 bis 130 m² Wohnfläche]

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
Zone 2 - zentrumsnah						
sehr gute Lage	4.000	3.750	3.400	3.200	3.000	s.u.
gute Lage						
mittlere Lage	3.400	3.000	2.750	2.600	2.500	s.u.
Zone 3 - innerer Stadtrand						
sehr gute Lage	3.500	3.200	2.800	2.600	2.600	s.u.
gute Lage						
mittlere Lage	3.500	2.900	2.500	2.200	2.200	s.u.
Zone 4 - äußerer Stadtrand						
gute Lage	3.000	2.300	1.800	1.500	1.300	-
mittlere Lage						s.u.
einfache Lage	-	2.000	1.600	1.200	900	s.u.
Zone 5 - äußere Stadtteile						
gute Lage	3.000	2.000	1.700	1.500	1.400	s.u.
mittlere Lage						
einfache Lage	-	-	-	-	-	-

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 57: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Neubau Ersterwerb 2016 = 100)

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
Zonen 1 bis 3	rd. 80	rd. 70	rd. 60	rd. 55	rd. 55	s. unten
Zonen 4 und 5	rd. 90	rd. 65	rd. 55	rd. 45	rd. 40	s. unten

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Diese %-Werte gelten nur für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen in altersgerechtem Zustand und ordnungsgemäßer Bauunterhaltung.

Bei Objekten höheren Alters sind Modernisierungen bzw. Sanierungen durch Verjüngung des Alters zu berücksichtigen.

7.7 Marktanpassungsfaktoren

7.7.1 Sachwertfaktoren für Normaleigentum

Im Rahmen der Ableitung wurden Weiterverkäufe (Normaleigentum) von Reihenmittelhäusern (RMH), Reihenendhäusern (REH), Doppelhaushälften (DHH) sowie freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) und Zweifamilienhäusern (ZFH) in den Zonen 3 bis 5 (siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts) der Jahre 2014 bis 2016 herangezogen.

Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwert in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW mit folgenden Eckdaten berechnet:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 - Typ 1.01 bis 3.33 (keine gemischten Gebäudearten)
- Berücksichtigung von Zuschlägen gem. Anlage 5 Ziff. 2.2 des o.g. Sachwertmodells (ausgebauter Spitzboden)
- Zweifamilienhäuser (NHK 2010 + 5 %)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
- Standardstufe pauschal 3
- Altersabschreibung linear
- Außenanlagen = 2 % des Gebäudezeitwertes
- zzgl. Hausanschlusskosten (pauschal 8.000 €)
- zzgl. Zeitwert etwaiger Garagen
- Bodenwert über Bodenrichtwert (u. B. der Größenabhängigkeit, s. Pkt. 7.2.2)

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer stehen für die Auswertung insgesamt 811 Kauffälle zur Verfügung (Kennzahlen der Stichprobe - s. Tabelle 58). Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse werden die Kauffälle ausgewertet, das Bestimmtheitsmaß beträgt 33 %. Die Auswertung zeigt Abhängigkeiten zu den Zonen (Zone 3, 4, 5), den Gebäudetypen (RMH, REH/DHH, EFH/ZFH), der Grundstücksgröße sowie dem vorläufigen Sachwert. Dabei hat die Untersuchung ergeben, dass die Reihenendhäuser sowie die Doppelhaushälften zusammengefasst werden können. Aus der Rücktransformation werden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet (Tabelle 59 - 61).

Unterschiede zur bisherigen Darstellung beruhen auf der statistischen Auswertung. Die Auswertung hat gezeigt, dass keine signifikanten Abhängigkeiten zwischen dem Sachwertfaktor und der Wohnfläche, dem Baujahr bzw. dem Bodenrichtwertniveau erkennbar sind. Diese Einflussmerkmale können bei der Ermittlung des Sachwertfaktors vernachlässigt werden, wodurch sich die nachstehenden Tabellen in ihrer Darstellung erheblich vereinfachen.

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt eine übliche Bauunterhaltung der Objekte und eine durchschnittliche Lage innerhalb der jeweiligen Zone voraus. Die Sachwertfaktoren sind bei Zwischenwerten sachgerecht zu interpolieren.

Die Sachwertfaktoren gelten nicht für Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Tabelle 58: Kennzahlen der Stichproben

	RMH		REH / DHH		EFH / ZFH	
	Mittelwert (Standardabweichung der Einzelwerte)*					
Anzahl	283		343		185	
Sachwertfaktoren	1,38	(+/- 0,25)	1,22	(+/- 0,23)	1,08	(+/- 0,22)
vorläufiger Sachwert	180.000 €	(+/- 55.000 €)	260.000 €	(+/- 75.000 €)	375.000 €	(+/- 110.000 €)
Grundstücksgröße	248 m ²	(+/- 68 m ²)	395 m ²	(+/- 150 m ²)	643 m ²	(+/- 207 m ²)
Bodenrichtwert	299 €/m ²	(+/- 89 €/m ²)	311 €/m ²	(+/- 110 €/m ²)	303 €/m ²	(+/- 107 €/m ²)
Bodenwert	83.000 €	(+/- 31.000 €)	130.000 €	(+/- 60.000 €)	195.000 €	(+/- 90.000 €)
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	48 %	(+/- 14 %)	49 %	(+/- 16 %)	51 %	(+/- 16 %)
Bruttogrundfläche	239 m ²	(+/- 50 m ²)	268 m ²	(+/- 68 m ²)	337 m ²	(+/- 110 m ²)
Wohnfläche	102 m ²	(+/- 26 m ²)	122 m ²	(+/- 29 m ²)	158 m ²	(+/- 46 m ²)
Baujahr	1970	(+/- 16 Jahre)	1978	(+/- 19 Jahre)	1976	(+/- 17 Jahre)
Alter	44 Jahre	(+/- 16 Jahre)	37 Jahre	(+/- 18 Jahre)	38 Jahre	(+/- 17 Jahre)
Restnutzungsdauer	36 Jahre	(+/- 16 Jahre)	43 Jahre	(+/- 18 Jahre)	42 Jahre	(+/- 17 Jahre)

* Die Standardabweichung der Einzelwerte entspricht einer 1-Sigma-Grenze.

Tabelle 59: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Grundstücksgröße m ²	vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
150	100.000	1,61	1,48	1,38
	200.000	1,54	1,41	1,31
	300.000	1,47	1,33	1,24
	400.000	1,40	-	-
250	100.000	1,59	1,46	1,36
	200.000	1,52	1,39	1,29
	300.000	1,45	1,31	1,22
	400.000	1,38	1,24	-
350	100.000	-	-	1,34
	200.000	1,50	1,37	1,27
	300.000	1,43	1,29	1,20
	400.000	1,36	1,22	1,13

Tabelle 60: Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Grundstücksgröße m ²	vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
250	100.000	1,53	1,40	1,30
	200.000	1,46	1,32	1,23
	300.000	1,39	1,25	1,16
	400.000	1,32	1,18	1,09
	500.000	1,24	-	-
	600.000	1,17	-	-
350	100.000	1,51	1,38	1,28
	200.000	1,44	1,30	1,21
	300.000	1,37	1,23	1,14
	400.000	1,30	1,16	1,07
	500.000	1,22	-	-
450	200.000	1,42	1,28	1,19
	300.000	1,35	1,21	1,12
	400.000	1,28	1,14	1,05
	500.000	1,20	1,07	0,97
	600.000	1,13	-	-

Tabelle 61: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksgröße m ²	vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
400	200.000	-	1,29	1,20
	300.000	1,36	1,22	1,13
	400.000	1,29	1,15	1,06
	500.000	1,21	1,08	0,98
	600.000	1,14	1,01	-
600	200.000	-	1,25	1,16
	300.000	1,32	1,18	1,09
	400.000	1,24	1,11	1,02
	500.000	1,17	1,04	0,94
	600.000	1,10	0,97	0,87
	700.000	1,03	-	-
	800.000	0,96	-	-
800	300.000	-	1,14	1,05
	400.000	-	1,07	0,97
	500.000	1,13	1,00	0,90
	600.000	1,06	0,92	0,83
	700.000	0,99	-	-

7.7.2 Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte

Im Rahmen einer Ableitung wurden Verkäufe bebauter Erbbaurechte von Reihenmittelhäusern (RMH), Reihenendhäusern (REH), Doppelhaushälften (DHH) sowie freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) und Zweifamilienhäusern (ZFH) in den Zonen 3 bis 5 (siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts) der Jahre 2011 bis 2016 herangezogen.

Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwert in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW mit folgenden Eckdaten berechnet:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 - Typ 1.01 bis 3.33 (keine gemischten Gebäudearten)
- Berücksichtigung von Zuschlägen gem. Anlage 5 Ziff. 2.2 des o.g. Sachwertmodells (ausgebauter Spitzboden)
- Zweifamilienhäuser (NHK + 5 %)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
- Standardstufe pauschal 3
- Altersabschreibung linear
- Außenanlagen = 2 % des Gebäudezeitwertes
- zzgl. Hausanschlusskosten (pauschal 8.000 €)
- zzgl. Zeitwert etwaiger Garagen
- Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) über Bodenrichtwert (u. B. der Größenabhängigkeit, s. Pkt. 7.2.2)
- Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (Erbbaurechtvorteil) als Differenz von tatsächlichem Erbbauzins und marktüblichem Erbbauzins - abgeleitet aus dem Bodenwert bei 3,5 % Erbbauzins - kapitalisiert über die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechtes

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung insgesamt 110 Kauffälle von bebauten Erbbaurechten mit einer Gesamtlaufzeit von 99 Jahren und einer Wertsicherungsklausel (Rechtswirksamkeit im Einzelnen nicht überprüft) zur Verfügung. Dabei überstieg in keinem Fall die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage die Restlaufzeit des Erbbaurechtes, sodass eine etwaige Minderung des Gebäudewertanteils keine Berücksichtigung finden musste.

Tabelle 62: Kennzahlen der Stichproben

	Mittelwert (Standardabweichung der Einzelwerte)*
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	71 Jahre (+/- 17 Jahre)
tatsächlicher Erbbauzins	4,04 €/m ² (+/- 1,91 €/m ²)
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes	60.000 € (+/- 46.000 €)
Restnutzungsdauer	54 Jahre (+/- 17 Jahre)
vorläufiger Sachwert	245.000 € (+/- 77.000 €)
Sachwertfaktor	0,96 (+/- 0,16)

* Die Standardabweichung der Einzelwerte entspricht einer 1-Sigma-Grenze.

Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse (Bestimmtheitsmaß = 28 %) wurden die Kauffälle ausgewertet. Aus der Rücktransformation werden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt eine übliche Bauunterhaltung der Objekte und eine durchschnittliche Lage innerhalb der jeweiligen Zone voraus. Die Sachwertfaktoren sind bei Zwischenwerten sachgerecht zu interpolieren.

Tabelle 63: Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes €	vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
0	100.000	1,28	1,19	1,10
	200.000	1,11	1,02	0,93
	300.000	0,99	0,90	0,80
	400.000	0,88	0,79	0,70
	500.000	0,79	0,70	0,60

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes €	vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
100.000	200.000	1,22	1,13	1,04
	300.000	1,10	1,01	0,92
	400.000	0,99	0,90	0,81
	500.000	0,90	0,81	0,71
	600.000	0,81	0,72	0,63

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes €	vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
200.000	300.000	1,21	1,12	1,03
	400.000	1,10	1,01	0,92
	500.000	1,01	0,92	0,83
	600.000	0,92	0,83	0,74
	700.000	0,84	0,75	0,66

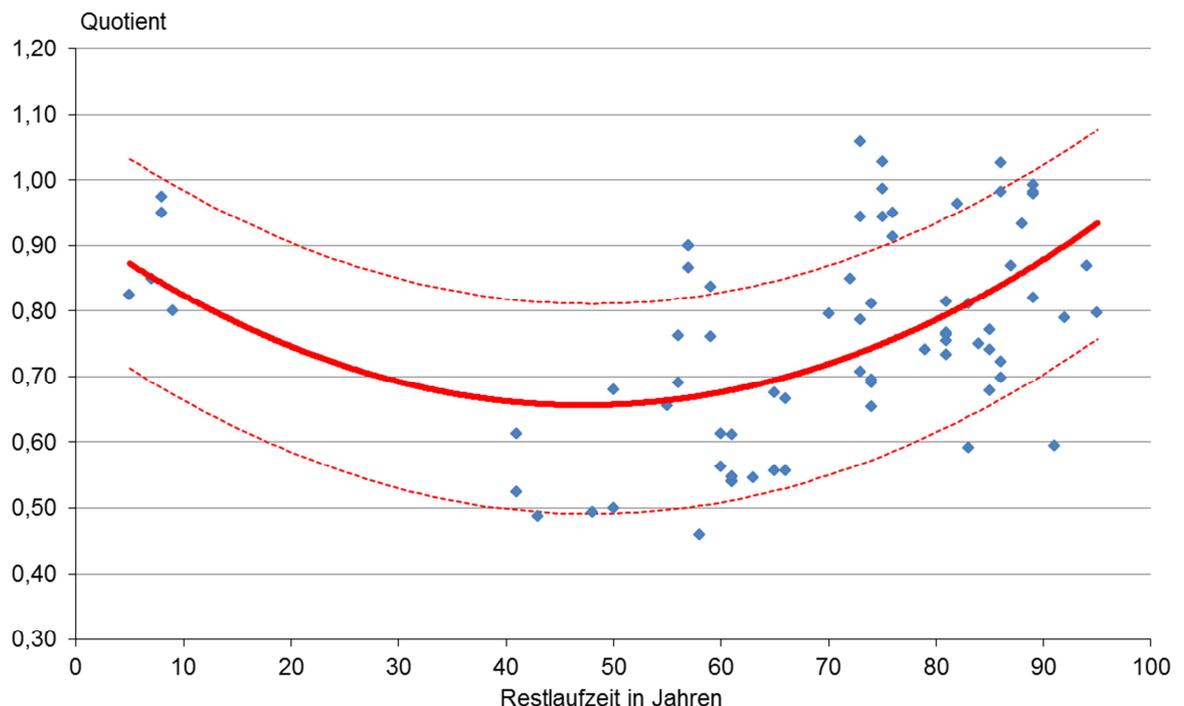
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes €	vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
300.000	400.000	1,21	1,12	1,03
	500.000	1,12	1,03	0,94
	600.000	1,03	0,94	0,85
	700.000	0,96	0,86	0,77
	800.000	0,88	0,79	0,70

7.7.3 Erbbaugrundstücke

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung im Jahr 2015 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 74 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 und 2015 herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößenabhängigkeit (s. Pkt. 7.2.2) berechnet.

Das nachfolgende Schaubild stellt den Quotienten von Kaufpreis (i.d.R. erschließungsbeitragspflichtig) in Relation zur Restlaufzeit des Erbbaurechtes durch Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) dar. Der mittlere Quotient beträgt rd. 0,76, seine Standardabweichung rd. +/- 0,16.

Schaubild 21: Quotienten Erbbaugrundstück / Bodenwert



Erbbaurechte mit langer Restlaufzeit (> 90 Jahre) haben regelmäßig noch keinen wirtschaftlichen Vorteil, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt danach im Mittel rd. 90 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei). Erbbaurechte mit kurzer Restlaufzeit (< 10 Jahre) haben alsbald keinen wirtschaftlichen Vorteil mehr, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt danach im Mittel ebenfalls rd. 90 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Erbbaurechte mit mittlerer Restlaufzeit führen nach der Untersuchung zu einem durchschnittlichen Wert des Erbbaugrundstücks von im Mittel rd. 63 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Die Einzelheiten des Erbbaurechtsvertrages und ein sich ggf. ergebender wirtschaftlicher Vorteil aus dem Erbbaurecht können im Rahmen der Schwankungsbreite (Standardabweichung) zur sachgerechten Einschätzung des konkreten Anpassungsfaktors in Ansatz gebracht werden.

8. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Sitz der Bezirksregierung Münster. Mit fast 308.000 Einwohnern ist Münster Oberzentrum für ein Einzugsgebiet mit rd. 1,2 Millionen Einwohnern.

Die Stadt ist Sitz zahlreicher Behörden und Gerichte, überregionaler Banken und Versicherungen sowie Sitz von zahlreichen Wirtschafts- und Berufsverbänden. Sie beherbergt in Deutschland eine der größten Universitätslandschaften mit mehr als 50.000 Studierenden. Zudem ist Münster Bischofssitz.

Münster ist eine der am stärksten vom Dienstleistungssektor geprägten Städte Deutschlands. Über 80 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im so genannten tertiären Wirtschaftsbereich (Dienstleistungen) tätig.

Mit einer Fläche von 303 km² ist Münster außerdem eine der flächenmäßig größten Städte Deutschlands, hinter Köln, die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Mehr als 45 % der Fläche (138 km²) sind Agrar- und Grünflächen, ca. 18 % (54 km²) werden von Wald bedeckt.

Die kreisfreie Stadt Münster besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als der damalige Landkreis Münster aufgelöst und auf die umliegenden Kreise und die Stadt Münster aufgeteilt wurde.

8.1 Sozioökonomische Daten

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	307.842	(31.12.2016)
Katasterfläche (km ²)	303,3	(31.12.2016)
Einwohnerdichte (Einwohner/km ²)	1.015	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	5,7 %	(Feb. 2017)
Gewerbeertragssteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	255 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	510 %	

8.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Saldierete Wohnungsänderungen durch Baufertigstellungen im Neu- und Umbau	1.696	(2016)
Anzahl bestehender Wohngebäude	55.641	(31.12.2015)
Anzahl Wohnungen insgesamt	162.030	(31.12.2015)

Baupreisindex Wohngebäude	(Basis 2010 = 100)		
- NRW November 2015		108,7	
- NRW November 2016		110,5	= + 1,7 %
- Bund November 2015		111,6	
- Bund November 2016		114,1	= + 2,2 %
Verbraucherpreisindex	(Basis 2010 = 100)		
- NRW Dezember 2015		107,4	
- NRW Dezember 2016		109,4	= + 1,9 %
- Bund Dezember 2015		107,0	
- Bund Dezember 2016		108,8	= + 1,7 %
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) Dezember 2015		107,9	
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) Dezember 2016		109,7	= + 1,7 %

8.3 Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	156.981	(31.12.2015)
Kaufkraft in € je Einwohner	23.722	(2016)
Kaufkraftkennziffer / Einwohner	108,4	(2016)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	106,2	(2016)
Umsatzkennziffer	140,2	(2016)
Zentralitätskennziffer	132,0	(2016)
Passantenfrequenz Top 1a - Lage (Ludgeristraße)	6.828	(Sa. 14.05.2016)
Quelle: Der Handelsstandort Münster 2017 / GfK GeoMarketing GmbH		
Büroflächenbestand	2,18 Mio. m ²	(31.12.2015)
Büroflächenumsatz	93.500 m ²	(2015)
Leerstand	47.600 m ²	(31.12.2015)
Leerstandsquote	2,2 %	(31.12.2015)
Quelle: Wirtschaftsförderung Münster, Büromarktstudie 2016, Handelsimmobilienreport 2015		
Gastgewerbe		
- Übernachtungen	1.357.881	(2015)
- Gäste	636.904	(2015)
Kraftfahrzeug- und Anhängerbestand	175.874	(31.12.2015)
- ohne vorübergehend stillgelegte Fahrzeuge		

9. Mieten und Pachten

9.1 Gewerbemieten

Der Gutachterausschuss führt zwar keine eigene Mietsammlung, es soll jedoch an dieser Stelle ein Überblick über das Mietniveau im **Gewerbebereich** gegeben werden. Die Angaben beruhen auf Veröffentlichungen der „Büromarktstudie 2016“ der Wirtschaftsförderung Münster, durchgeführt von *BNP Paribas Real Estate Consult GmbH*, auf Veröffentlichungen der *Fa. Brockhoff und Partner Immobilien GmbH* sowie auf Veröffentlichungen des RDM und des VDM (Internet). Sie werden ergänzt durch eigene Kenntnisse der Mitglieder des Gutachterausschusses. Weitere Angaben können den Publikationen der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (z.B. dem Handelsimmobilienreport 2015, Gewerbehallenbericht) entnommen werden.

Die angegebenen Werte sind Durchschnittsmieten pro Monat, Abweichungen nach oben oder unten sind möglich. Dargestellt sind in den folgenden Tabellen jeweils Netto(kalt)mieten.

Tabelle 64: Büroflächen

Objektqualität	Mietpreis in €/m ² Durchschnitt / Höchstmiete aus Büromarktstudie:		
	2014	2015	2016
City - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen / Stadthafen I	11,50 / 13,50	11,50 / 13,50	11,50 / 13,50
City - modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	9,00 / 11,50	9,00 / 11,50	9,00 / 11,50
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	10,00 / 13,00	10,50 / 13,50	11,50 / 14,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	8,00 / 10,00	8,50 / 10,50	9,50 / 11,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - Bestandsflächen mit Standardausstattung	7,00 / 8,00	7,00 / 8,00	7,50 / 8,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	5,00 / 5,50	5,00 / 5,50	5,00 / 5,50

Quelle: PNB Paribas Real Estate Consult GmbH / Wirtschaftsförderung Münster 2016

Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3 - 5 %.

*auch Hafen und Gewerbepark Loddenheide

Tabelle 65: Ladenlokale in I-A-Geschäftslage

Ladengröße	Mietpreis in €/m ^{2*}					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
60 - 120 m ² und mindestens 5 m Front	120 - 140	130 - 150	130 - 150	130 - 150	140 - 160	140 - 160
120 - 260 m ² und mindestens 7 m Front	90 - 120	100 - 130	100 - 130	100 - 130	110 - 140	110 - 140

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH Essen, Einzelhandelsmietpiegel 2011 - 2016

* Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen.

Tabelle 66: Ladenlokale in Nebenlagen

Lage	Mietpreis in €/m ²
Ausfallstraßen (z.B. Hammer Straße, Wolbecker Straße, Warendorfer Straße, Grevener Straße, Steinfurter Straße, Weseler Straße)	9 - 16
Stadtteile - gute Lage (1A-Lage) - mittlere Lage (1B-Lage)	10 - 16 7 - 8
Fachmarktlagen	7 - 12

Quelle: Handelsimmobilienreport 2015, Wirtschaftsförderung Münster

Die Höhe der marktüblichen Miete ist stark von der Lage, der Größe, dem Zuschnitt und der Branche abhängig.

Tabelle 67: Hallen (eigene Erkenntnisse)

Lage	Mietpreis in €/m ²		
	Hallenflächen	zugehörige Büro- bzw. Ausstellungsflächen	sonstige Nebenflächen
gut	4,00 - 5,00	5,00 - 6,00	3,00 - 4,00
mittel	3,00 - 4,00	4,50 - 5,50	2,50 - 3,50
einfach	2,00 - 4,00	4,00 - 5,00	1,50 - 2,50

Einflüsse auf den Mietpreis:
(nicht abschließend)

- Lage/Entfernung zum überregionalen Straßennetz
- Größe der Fläche, Hallenhöhe
- Geschossigkeit
- Fußboden (Art und Belastungsmöglichkeit)
- Durchfahrtshöhe der Tore
- Beleuchtung, Beheizung
- elektrische Anlagen (Kraft, Druckluft)

Im **Gewerbehallenbericht 2016 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH** ist veröffentlicht worden, dass die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager bei 2,00 €/m² lag und die Mietpreiserwartung für eine Standardfläche 4,00 €/m² betrug. Die Spitzenmiete für Hallenflächen lag bei 6,00 €/m², die Höchstmiete für Gewerbehallen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet wurde, kann auch 6,00 €/m² überschreiten.

Tabelle 68: Lagerflächen (befestigt)

Typ	Mietpreis in €/m ² (sofern die Miete nicht in der Gewerbemiete enthalten ist)	
	für PKW befahrbar	für LKW befahrbar
offene Lagerfläche	0,50	1,00 - 1,50
überdachte Lagerfläche	1,00 - 1,50	1,50 - 2,00

Die angegebenen Eckwerte setzen eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers voraus.

Tabelle 69: PKW-Stellplätze

Lage	Mietpreis in €/Monat		
	Stellplätze	Garagen	Tiefgaragen
Zone 1	30 - 75	50 - 90	75 - 100
Zone 2	25 - 45	30 - 50	50 - 60
Zonen 3 - 5	15 - 25	20 - 40	25 - 45

Die angegebenen Mieten können nur als grobe Orientierung angesehen werden. Die tatsächlichen Mieten sind stark vom jeweiligen Parkflächenangebot in den Wohnquartieren abhängig.

9.2 Wohnungsmieten

Mieten für nicht öffentlich geförderte **Wohnungen** im Stadtgebiet Münster sind dem Mietspiegel zu entnehmen, der im April 2017 herausgegeben wird. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung. Der Gutachterausschuss hat an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt.

Der Mietspiegel ist im **Kundenzentrum Planen Bauen Umwelt - Stadthaus 3** und in der **Münster Information - Stadthaus 1** - gegen eine Schutzgebühr von 5 € erhältlich. Auf Wunsch erfolgt ein Versand durch das Amt für Wohnungswesen (7 € - inkl. Versand).

Außerdem ist eine kostenlose Mietspiegelabfrage möglich über die **Internet-Adresse**:
www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/mietspiegel-online.html

9.3 Pachten für den Obst- und Gemüseanbau

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens wurde der ortsübliche Pachtzins für den gewerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Stadtgebiet Münster auf 1.100 €/ha Jahr beläuft.

10. Gebühren

10.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens ist nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 gebührenpflichtig. Die Gebühr ist abhängig vom ermittelten Verkehrswert, wobei nicht zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden wird. Es werden Zuschläge in Rechnung gestellt, z. B. wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen, umfangreiche Recherchen erforderlich sind oder besondere Rechte oder Lasten bzw. mehrere Stichtage zu berücksichtigen sind.

Tabelle 70: Gebührenbeispiele (jeweils einfachster Fall ohne Zu- und Abschläge)

Verkehrswert	Gebühr inkl. 19 % Mehrwertsteuer
50.000 €	1.606,50 €
100.000 €	1.725,50 €
250.000 €	2.082,50 €
500.000 €	2.677,50 €

10.2 Gebühren für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte

Der jährliche Grundstücksmarktbericht (Format DIN A4) ist im Internet (www.boris.nrw.de) kostenlos, ansonsten gegen eine Gebühr von 30 € erhältlich.

Die Bodenrichtwertkarte liegt auf der Grundlage des amtlichen Stadtplans der Stadt Münster (Maßstab 1:20.000) vor und kann von jedermann eingesehen werden. Die Karte kann gegen eine Gebühr von 30 € erworben werden.

Verkaufsstellen sind das Kundenzentrum Planen Bauen Umwelt im Stadthaus 3 und die Bürgerberatungsstelle im Stadthaus 1.

Ausschnitte aus der Richtwertkarte im Format DIN A4 sind im Internet (www.boris.nrw.de) kostenlos, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Kopie gegen eine Gebühr von 30 € erhältlich.

Mündliche Richtwertauskünfte (auch telefonisch), die den Richtwert eines konkreten Grundstücks betreffen, werden kostenfrei, schriftliche Auskünfte gegen eine Gebühr von 30 € erteilt.

Name, Vorname _____

Telefon _____

Straße u. Haus-Nr. _____

Mobiltelefon _____

PLZ, Ort _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____

Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger (bitte erläutern)

bin ich mit dem Grundstück _____

Lagebezeichnung (Straße, Haus-Nr.) _____

Gemarkung _____

Flur _____

Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst: _____

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

unbebaute bebaute Grundstücke Nutzungsart: _____

Wohnungs- bzw. Teileigentum max. Anzahl an Vergleichsobjekte: _____ Geschosszahl: _____

Baujahr oder Baujahrsspanne: von: _____ bis: _____

Wohnfläche: von: _____ m² bis: _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: von: _____ bis: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW - zu übernehmen. Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW beträgt die Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute und unbebaute Grundstücke 140 € (Tarifstelle 7.3 Bst. b. Bst. bb). Die Gebühr für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert beträgt 10 €.

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname _____

Telefon _____

Straße u. Haus-Nr. _____

Mobiltelefon _____

PLZ, Ort _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW)

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwertauskunft benötige ich zu folgendem Stichtag: _____

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW beträgt die Gebühr für eine grundstücksbezogene, schriftliche Auskunft zurzeit 30 € je Bodenrichtwert (Tarifstelle 7.3. Bst. b Bst. aa i.V.m. 1.1.1 Bst. b).

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname _____

Telefon _____

Straße u. Haus-Nr. _____

Mobiltelefon _____

PLZ, Ort _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Eigentümer (sofern nicht Antragssteller*): _____

Wertermittlungsstichtag(e): _____ / _____

Umfang der Verkehrswertermittlung

- Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Boden- und Gebäudewert)
- Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (Bodenwert)
- Verkehrswert des Erbbaurechtes (Boden- und Gebäudewertanteil)
- Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (Bodenwertanteil)
- Berücksichtigung sonstiger Rechte (Art des Rechtes: _____)
- Miet-/Pachtwertermittlung
- Feststellung des Pachtwertes (nach dem Bundeskleingartengesetz)
- Sonstiges _____

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gebührenpflichtig. Ein Auszug aus dem Gebührentarif, mit dem die voraussichtliche Höhe der Gebühr ermittelt werden kann, ist umseitig abgedruckt. Die tatsächliche Gebühr wird aufgrund der im Gutachten ermittelten Werte festgestellt. Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

* Antragsberechtigt sind regelmäßig nur der Grundstückseigentümer oder der Inhaber grundstücksgleicher Rechte, z. B. der Erbbauberechtigte. Dritte, z. B. interessierte Käufer haben grundsätzlich das Einverständnis des Antragsberechtigten schriftlich nachzuweisen.

A. Auszug aus dem Gebührentarif zur VermWertGebO NRW

7.1 Gutachten

- a) Erstattung von Gutachten gemäß GAVO NRW

Gebühr nach 7.1.1 bei einem im Gutachten abschließend ermittelten Wert:

- a) **bis 1 Mio. €: 0,2 % vom Wert zuzüglich 1.250 €**
b) **über 1 Mio. € bis 10 Mio. €: 0,1 % vom Wert zuzüglich 2.250 €**

- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen erhöhten Aufwands,

- a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
Zuschlag: bis 400 €
- b) wenn besondere wertrelevante rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
Zuschlag: bis 800 €
- c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
Zuschlag: bis 1.200 €
- d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.
Zuschlag: bis 1.600 €

7.1.3 Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen verminderten Aufwands,

- a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde legen.
Abschlag: bis 500 €
- b) wenn gleichartige Objekte gleichzeitig zu bewerten sind.
Abschlag: bis 50 % der Gebühr nach 7.1.1

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage:

Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 05.07.2010 (GV NW 2010, S. 390) in der zurzeit gültigen Fassung.

Name, Vorname _____

Telefon _____

Straße u. Haus-Nr. _____

Mobiltelefon _____

PLZ, Ort _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Bestellung von Produkten

Hiermit bestelle ich einmalig bzw.

jährlich (automatisiert)

_____ Exemplar(e) der aktuellen Bodenrichtwertkarte

_____ Exemplar(e) der Bodenrichtwertkarte des/der Jahre(s) _____

_____ Exemplar(e) der Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum des/der Jahre(s) _____

_____ Exemplar(e) des aktuellen Grundstücksmarktberichtes

_____ Exemplar(e) des Grundstücksmarktberichtes des/der Jahre(s) _____

Gebühren

Grundstücksmarktberichte ab dem Jahr 2011 können als PDF-Datei **kostenfrei** unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Für Produkte (gedruckte Exemplare oder PDF-Dateien), die durch die Geschäftsstelle bereitgestellt werden, fallen nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW Gebühren gemäß Tarifstelle 7.3 Bst. b Bst. aa jeweils an:

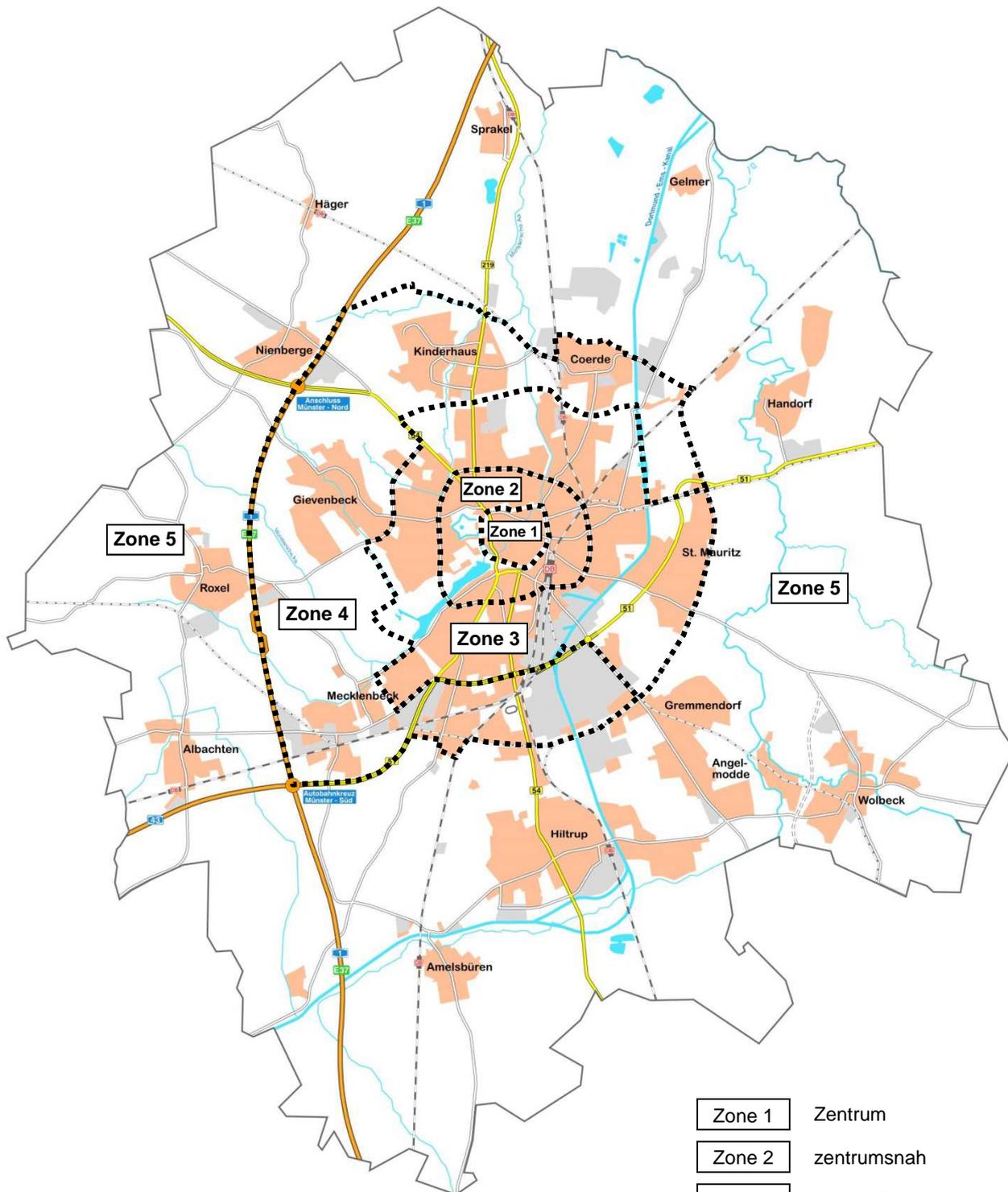
- 30 € für eine Bodenrichtwertkarte
- 30 € für eine Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum
- 30 € für einen Grundstücksmarktbericht

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Regionale Gliederung (Zonen 1 - 5)



- Zone 1 Zentrum
- Zone 2 zentrumsstern
- Zone 3 innerer Stadtrand
- Zone 4 äußerer Stadtrand
- Zone 5 äußere Stadtteile

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Geschäftsstelle

Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster

gutachterausschuss@stadt-muenster.de
www.stadt-muenster.de/gutachter
www.boris.nrw.de